



DUINWEIDE

Investerings NV

JAARVERSLAG 2023-2024

J.M. WASHINGTON
DEALER IN HORSES.

sportcentrum
Jack Slagman B.V.
• Fitness
• Beachvolleybal
• Zwembad
• Tennis
• Skaatbaan
• Seniorensport
• 4 Sportvelden
• 2000m² overdekte
• 2000m²
7 dagen in de week geopend tel: 0311-2000111
Prijzen voor instellingen: Plus Toeslagen
Bereikbaarheid: 24 uur per dag

141
T/M
147

DUINWEIDE
Supermarkten B.V.

forvis
mazars

28 oktober 2024

Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatieoelinden
PS | 28-10-2024

Voorwoord van de beheerder

Met betrekking tot de fondsen kijken wij als beheerder met een positief gevoel terug op de exploitatieresultaten van het afgelopen boekjaar. Bedacht dient te worden dat de fondsen in meer of mindere mate worden beïnvloed door externe factoren. Daarom vindt de beheerder het belangrijk om in dit voorwoord bondig een aantal relevante economische- en marktontwikkelingen te beschrijven. Ook gaan we in op een aantal specifieke ontwikkelingen voor supermarkt- en woningvastgoed.

Het inflatiecijfer ligt sinds 2022 op een aanzienlijk hoger niveau dan eerdere jaren, met grote invloed op de renteontwikkeling in onder andere 2022 en 2023. De belangrijkste achterliggende oorzaken zijn de aanvankelijke toeleveringsproblemen door Corona-lockdowns in combinatie met de toegenomen (inhaal)vraag naar goederen en diensten en daarop aansluitend de stijging van energie- en voedselprijzen, onder andere door oorlog en geopolitieke spanningen in en rondom Europa. Om de inflatie te dempen en de economie af te remmen, heeft de ECB de beleidsrente tot 2024 verhoogd. Deze ontwikkelingen beïnvloeden omstandigheden op de vastgoedmarkt en risico's ten aanzien van bijvoorbeeld rente, kosten, debiteuren-/huurderving, huurinkomsten en leegstand.

In 2024 is voor Nederland en de Europese Unie sprake van een mix van uitdagingen en herstel. Zo is de groeiverwachting voor de eurozone door de Europese Commissie naar beneden bijgesteld ten opzichte van eerdere inschattingen. Gezien de inflatie enigszins is afgenomen heeft de ECB ter ondersteuning van de economische groei de beleidsrente verlaagd. Desalniettemin steeg de inflatie in Nederland in juli 2024, hoofdzakelijk veroorzaakt door indexatie van woninghuren per 1 juli (CBS, 2024).

De Nederlandse economie is in 2023 met 0,1% gegroeid, dat is fors lager dan eerdere jaren waarin de economie sterk herstelde van de coronadip in 2020. Daarbij is de groei van de Nederlandse economie kleiner dan gemiddeld in de Europese Unie. De belangrijkste oorzaken zijn afname van consumptie en investeringen van bedrijven alsmede krimpende exportcijfers. Ondanks de beperkte economische groei in 2023 bleef de arbeidsmarkt krap, stegen CAO-lonen met ca 6,1%, namen de huizenprijzen weer toe sinds juni 2023 en overschreed het bbp voor het eerst 1 biljoen euro. In het eerste kwartaal van 2024 was sprake van lichte krimp (0,5%) en in het tweede kwartaal van groei (1%) van de Nederlandse economie (CBS, 2024).

Op de vastgoedmarkt is in 2023 het beleggingsvolume ten opzichte van het voorgaande jaar fors, te weten met ruim 50%, gedaald naar een historisch laag niveau van € 7,1 miljard (€ 14,5 miljard in 2022). Over 2023 ligt het beleggingsvolume op winkelvastgoedbeleggingen met 800 miljoen euro ruim 55% en voor woningen ruim 33% lager dan in 2022. De (onzekere) inflatieontwikkeling, volatiele (hogere) rente en opeenstapeling van (aangekondigde) restrictievere wet- en regelgeving zorgen voor onzekerheid. In 2024 wordt een gemiddelde stijging van ongeveer 40% verwacht naar een niveau van € 10 miljard, relatief gezien een forse toename (Colliers, 2024). Op basis van de eerste helft van 2024 lijkt dit ook het geval, met een volume van € 4,6 miljard (CBRE, 2024).

De beleggingen van Duinweide Investerings bestaan uit supermarkten en nieuwbouwwoningen. In beperkte mate is bij een aantal fondsen ook sprake van dagwinkels. In de winkelmarkt hebben winkeliers te maken met kostenstijgingen, personeelstekorten en het betalen van uitgestelde belastingaanslagen. Supermarkten en wijkwinkelcentra met hoge concentratie supermarkt en convenience dagwinkels worden echter gekenmerkt door stabiele cashflows en een laag risicoprofiel. De omzetten van de supermarkten zijn in 2023 met 8% ten opzichte van het voorgaande jaar verder toegenomen (CBS). In de eerste helft van 2024 hebben Nederlandse supermarkten echter te maken gehad met een omzetsdaling, hoofdzakelijk veroorzaakt door het verbod op de verkoop van tabaksproducten per 1 juli 2024 (AGF, 2024). Onder andere Albert Heijn is per januari namelijk al gestopt met de verkoop. Tabaksproducten waren voorheen goed voor ongeveer 6-7% van de totale supermarkt omzet.

Bij de supermarkten, waarin een aantal van onze fondsen beleggen, is doorgaans sprake van langlopende huurovereenkomsten met solide huurders en overwegend langlopende financieringen. Binnen deze fondsen is nauwelijks tot geen mutatieleegstand en zijn huurachterstanden zeer beperkt. De balanswaarderingen van het supermarktvastgoed zijn over het afgelopen boekjaar (grotendeels) stabiel gebleven of licht gedaald. Een lichte daling wordt onder andere veroorzaakt door de opgelopen rente waardoor men een lagere factor wenst te betalen, er is echter geen sprake van grote waardedalingen door de sterk opgelopen huur in de afgelopen periode als gevolg van indexaties op basis van inflatie.

In de woningmarkt kunnen hogere financieringslasten door huurregulering niet altijd worden gecompenseerd met huurstijgingen. Zo is de Wet betaalbare huur op 25 juni 2024 aangenomen en op 1 juli 2024 in werking getreden. Daarbij stukt de nieuwbouw door het hogere renteniveau, (voorgenomen) overheidsrestricties en hogere bouwkosten. In het vernieuwde woningwaarderingstelsel (WWS), dat per 1 januari 2024 is ingaan, telt duurzaamheid zwaarder mee. Achterliggend doel is het beleggen in energiezuinige woningen te stimuleren en het verduurzamen van de bestaande verouderde woningvoorraad te versnellen. Dit zou bij bestaande, oudere woningen kunnen leiden tot (forse) waardedalingen. Het verduurzamen van deze woningen blijkt complex en financieel moeilijk rond te rekenen. De relatieve aantrekkelijkheid van energiezuinige woningen zal daarom hoog blijven op basis van deze verhuurbaarheid, lage tot geen energiekosten, minder onderhoudskosten en meer wooncomfort. Het structurele woningtekort, de aanhoudende bevolkingsgroei en de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens blijven daarbij belangrijke fundamenten in de Nederlandse woningmarkt.

Onze woningfondsen investeren hoofdzakelijk in duurzame, energiezuinige woningen waardoor de impact van WWS op de fondsen naar verwachting beperkt is. Een groot deel van deze woningen is namelijk “nul op de meter” en het huurniveau bevindt zich in een voor een brede doelgroep betaalbaar segment. Onze verwachting is dat de vraag naar deze woningen in het economisch klimaat met verduurzamingsopgaven, huurregulering en aanhoudend woningtekort hoog blijft. Verder zijn de financieringen overwegend langlopend tegen een (gemiddelde) rente die (fors) lager ligt dan de huidige marktrente. Binnen deze fondsen is geen leegstand en zijn huurachterstanden zeer beperkt. De balanswaarderingen van het vastgoed zijn mede daardoor over het afgelopen boekjaar (grotendeels) op hetzelfde niveau gebleven.

Ontwikkelingen Duinweide Investerings in 2023/2024

Het fonds Duinweide Woningen heeft op 19 juli 2024 object ‘Nieuw-Kralingen’ in Rotterdam opgeleverd gekregen. Het object bestaat uit 50 appartementen en één horecaruimte en maakt deel uit van project ‘Nieuw-Kralingen’ dat circa 700 nieuwbouwwoningen omvat. Middels de vierde emissie van het fonds is kapitaal, circa 12,5 miljoen, opgehaald ten behoeve van de aankoop. Het verwacht gemiddeld direct rendement van het fonds wordt in het laatste prospectus geprognoseerd op 5,6% en het gemiddeld totaal rendement op 7,9%.

Binnen het fonds Rietwijck Vastgoed FGR zijn eind 2023 de laatste twee objecten, beide zijnde Jumbo winkels te Leeuwarden, verkocht. Het fonds is in 2024 vereffend en op 20 augustus 2024 geliquideerd, de AFM heeft op 29 augustus bevestigd het fonds door te halen in haar register. Het totaal rendement bedraagt gemiddeld ca. 14,5% per jaar, ruim 5% boven het geprognoseerd rendement.

In de tweede helft van 2024 verwacht Duinweide een nieuw fonds te initiëren, genaamd: Duinweide Woningen 3. Dit fonds bestaat uit 74 appartementen en 74 parkeerplaatsen gelegen in Elst. Het fonds is voornemens leegkomende woningen individueel te verkopen (Passief uitponden) gedurende een periode van 10 jaar. De fondsomvang zal ongeveer EUR 24,7 miljoen bedragen waarvan EUR 12,7 miljoen bijeengebracht kapitaal. Het verwacht gemiddeld uitgekeerd rendement van het fonds wordt in het informatiememorandum geprognoseerd op 8,1% en het gemiddeld totaal rendement op 9,0%.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Algemene informatie	4
2 Verslag van de Beheerder	5
Algemeen	5
Actuele markt cijfers en ontwikkelingen	11
Vastgoedportefeuille	12
Financieel verslag	17
Fiscale positie over 2023-2024	24
3 Jaarrekening	25
Balans per 30 juni 2024	25
Winst-en-verliesrekening 2023-2024	26
Kasstroomoverzicht 2023-2024	27
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	28
Risicobeheersing	34
Toelichting op de balans	35
Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2023-2024	43
4 Overige gegevens	47
5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	48

1 | Algemene informatie

Beheerder / Initiatiefnemer

Duinweide Investerings N.V.
Aarkade 7
2406 BV Alphen aan den Rijn
Telefoon: 088 – 222 0 222

Accountant

Forvis Mazars Accountants N.V.
Watermanweg 80
3067 GG Rotterdam
Telefoon: 088 – 277 1500

AIFMD Bewaarder

CSC Depository B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: +31 343 430303

Juridisch Adviseur en notaris ten behoeve van de Beheerder

Zuidbroek B.V.
Koningslaan 35
1075 AB Amsterdam
Telefoon: 020 - 21 82 888

Fiscaal adviseur

RechtStaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs
De Cuserstraat 93
1081 CN Amsterdam
Telefoon: 020 – 573 03 60

Vastgoedmanagement

Beuvestigd Beheer B.V.
Aarkade 7
2406 BV Alphen aan den Rijn
Telefoon: 0172 – 74 26 55



2 | Verslag van de Beheerder

Algemeen

Hierbij presenteert de beheerder van de belegginginstelling, Duinweide Investerings N.V., het jaarverslag van Duinweide Supermarkten B.V. over het boekjaar 2023-2024. Dit jaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2023 tot en met 30 juni 2024.

Duinweide Supermarkten B.V. (het "Fonds") is een closed-end beleggingsmaatschappij (een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid) met verhandelbare Certificaten opgericht naar Nederlands recht. De vennootschap is opgericht op 22 augustus 2014 en statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn.

Fiscale status

Het Fonds opteert voor de status van fiscale belegginginstelling ("FBI") in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals nader uitgewerkt in het Besluit Belegginginstellingen. Een FBI is vennootschapsbelastingplichtig tegen een tarief van 0% en betaalt derhalve zelf feitelijk geen vennootschapsbelasting. Voor een nadere toelichting op een voorgenomen wijziging ten aanzien van de fiscale status/structuur van het fonds verwijzen we naar de Toekomstparagraaf in het jaarverslag.

Doelstelling

Het Fonds heeft ten doel te beleggen in supermarkten, dan wel in winkelcentra waarin een supermarkt gevestigd is, zodat minimaal 70% van de totale huursom van het Fonds van supermarkten afkomstig is. Het rendement van het Fonds wordt bepaald door (i) de huuropbrengst van de Objecten minus de exploitatiekosten die verband houden met het beheer en de instandhouding van de Objecten, de financieringslasten en de overige kosten van beheer van het Fonds en (ii) de waardeverandering van de Objecten.

Om de beleggingsdoelstelling van het Fonds te kunnen realiseren, heeft de Beheerder voor het Fonds een Beleggingskader opgesteld, waarbinnen het Fonds opereert.

Beleggingskader

- Het Fonds belegt uitsluitend in objecten die in Nederland zijn gelegen;
- Het Fonds belegt in supermarkten en winkelcentra, welke supermarkten minimaal 70%* van de totale huursom van het Fonds vertegenwoordigen;
- De supermarkten waarin het Fonds belegt dienen een verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) van minstens 1.000 m² en maximaal 3.500 m² te hebben, tenzij het een supermarkt in het centrum van een stad met minimaal 100.000 inwoners betreft;
- De aan te kopen objecten dienen te zijn voorzien van een onafhankelijke taxatie, een positief vestigingsplaatsonderzoek en een advies van de Beleggingscommissie;
- De aan te kopen objecten dienen bij te dragen aan het gemiddeld Direct rendement, wat over een periode van 10 jaar minimaal 6,0% dient te bedragen;
- Het Fonds mag voor maximaal 60%* (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd zijn met vreemd vermogen;
- De aan- en verkopen van Objecten zijn enkel toegestaan voor zover voorzien van een onafhankelijke taxatie en een advies van de Beleggingscommissie;
- Investerings- en onderhoud gedurende de looptijd van het Fonds zijn toegestaan voor zover zij zijn begroot en na advies van de Beleggingscommissie of niet meer dan 50.000 euro per Object bedragen.

* van de percentages die in het Beleggingskader zijn genoemd, mag maximaal gedurende een periode van 12 maanden worden afgeweken.

Bestuur en beheer

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

Duinweide Investerings N.V. treedt daarnaast op als Beheerder van Leidsewijk Vastgoed FGR, Uniewijk Vastgoed CV, Duinweide Woningen B.V., Oostwijk Vastgoed B.V., Rivierburcht Vastgoed FGR, Burgwijk Vastgoed FGR en Westland 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.

Onder het beheer vallen eveneens entiteiten die, afhankelijk van de fondsstructuur, samenhangen met de genoemde fondsen, zoals: de beheer B.V., stichting juridisch eigenaar en/of stichting administratiekantoor.

Beloningsbeleid Beheerder

Het bestuur van Duinweide Investerings N.V. heeft een beloningsbeleid vastgesteld. Het beloningsbeleid is in overeenstemming met en draagt bij aan een degelijke en doeltreffende risicobeheersing en moedigt niet aan tot het nemen van meer risico's dan passend binnen het beleggingsbeleid en de statuten/fondsvoorwaarden van de fondsen. Het beloningsbeleid strookt met de bedrijfsstrategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van de beheerder en de beleggingsinstellingen in zijn beheer, de participanten in deze fondsen en behelst ook maatregelen die belangenconflicten moeten vermijden. De beloning van werknemers is niet gebaseerd op prestaties van de fondsen onder beheer en bevat ook geen winstdeling.

Het beloningsbeleid van Duinweide is een zorgvuldig, beheerst en duurzaam beloningsbeleid dat in lijn ligt met de strategie, doelstellingen, risicobereidheid alsmede normen en waarden van Duinweide. Hiermee dient te worden voorkomen dat het toekennen van een variabele beloning kan resulteren in een onjuiste behandeling van participanten, werknemers of derden, dan wel ander risicovol gedrag dat een negatief effect kan hebben op de waarde van het vastgoed en het rendement van de beheerde fondsen, op Duinweide zelf, alsmede op de financiële sector als geheel. Het beloningsbeleid van Duinweide is er op gericht dat een bestuurder of werknemer zich richt op de lange termijn belangen van participanten en het vermijden van buitensporige risico's, waaronder die op het gebied van duurzaamheid.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de beloning van de werknemers in de periode eindigend op 31 december 2023, conform de jaarrekening van Duinweide Investerings N.V. De totale beloning is inclusief sociale lasten en exclusief dividend zoals uitgekeerd aan de aandeelhouders.

	Aantal werknemers (FTE)	% Vaste beloning	% Variabele beloning	Winstdeling (EUR)	Totale Beloning (EUR)
Personeel	4,9	100%	0%	€ -	€ 519.547
Bestuur	2,3	94%	6%	€ -	€ 523.244

Verder heeft de beheerder haar gedragscode waarvan de meest recente versie is opgesteld en vastgesteld op 20 september 2022. In de gedragscode is vastgelegd hoe, op basis van waarden, integer handelen wordt nagestreefd. Daarbij bevat de gedragscode een aantal handvatten voor medewerkers in geval van mogelijke integriteitsissue's, alsmede een klokkenluidersregeling.

Wft

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

Bewaarder

De Beheerder heeft CSC Depository B.V. als AIFMD-bewaarder van het Fonds aangesteld 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

Bij het innemen van bepaalde posities en/of het aangaan van transacties kunnen zich risico's manifesteren die de financiële positie van het fonds en daarmee het rendement op en de waarde van participaties negatief beïnvloeden. Adequaat risicomanagement op zowel fonds niveau als het niveau van de beheerder is daarom essentieel voor het realiseren en uitvoeren van de doelstellingen van het fonds. Dit is vastgelegd in het risicomanagementbeleid dat is geïntegreerd in het bedrijfsmodel van de beheerder. Het omvat adequate mechanismen om (mogelijke) relevante, materiële risico's in verschillende scenario's te signaleren en classificeren, te volgen en beheersmaatregelen in overeenstemming met de risicobereidheid te nemen. De werking en effectiviteit van de beheersings- en controlesystemen wordt periodiek gemonitord. Met een bewuste afweging tussen doelstellingen en risicobereidheid streeft de beheerder naar een maatschappelijk verantwoorde en duurzame bedrijfsvoering om de (financiële) soliditeit van het fonds zoveel als mogelijk te beschermen. Relevante, materiële risico's die hierbij, onderverdeeld in vier risicocategorieën, aan de orde kunnen komen, zijn:

Compliance

Wijziging (fiscale) wet- en regelgeving

De beheerder en Bewaarder, het fonds, de participanten en objecten zijn (in)direct onderworpen aan en worden beïnvloed door wet- en regelgeving. Wijzigingen of aanscherpingen van bestaande (fiscale) wet- en regelgeving, nieuwe wet- en regelgeving alsmede politieke besluitvorming kunnen (in)direct juridisch, fiscaal en/of financieel effect hebben op het fonds, omdat het Fonds bijvoorbeeld wordt geconfronteerd met hogere kosten of belastingen, en hierdoor een lager rendement realiseert. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op huurrestricties, huurbescherming, duurzaamheidseisen en de hoogte van de overdrachtsbelasting bij aankoop van beleggingsvastgoed. Verhuur-, aan- en verkoopmogelijkheden kunnen hierdoor worden beperkt en daarmee het rendement beïnvloeden. Voorbeelden hiervan zijn: (i) De wet betaalbare huur, waarmee de overheid tracht huurders te beschermen tegen te hoge huurprijzen middels het uitbreiden van het woningwaarderingstelsel (WWS), (ii) Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, welke de jaarlijkse indexatie van huurovereenkomsten reguleert en (iii) de wijzigingen in fiscale behandeling van beleggingen in box 3, wat de inkomstenbelasting van het rendement bij particuliere beleggers beïnvloed.

Financieel

Debiteuren-/huurdervingsrisico

De inkomsten van het fonds bestaan uit de bruto huurverplichtingen van de huurders. Niet juiste, tijdige of volledige nakoming van hun huurverplichtingen aan het fonds kan het direct rendement beïnvloeden. Op basis van het Customer Due Diligence (CDD) beleid wordt de kredietwaardigheid en integriteit van elke huurder vooraf onderzocht. Echter kan niet worden uitgesloten dat huurtermijnen niet (tijdig) worden voldaan. Bij het langdurig (drie maanden) niet-nakomen zal, nadat eerst een deurwaarder is ingeschakeld, bij de rechter om ontbinding van de huurovereenkomst worden verzocht zodat het betreffende Object kan worden ontruimd. Naast huurderving kan dit additionele (juridische en overige) kosten met zich meebrengen. Er moeten mogelijk (bouwkundige) aanpassingen worden gedaan, een nieuwe huurder moet worden geacquireerd en het fonds kan met tijdelijke leegstand worden geconfronteerd.

Huurinkomstenrisico

De huurinkomsten kunnen worden beïnvloed door veranderende economische en/of politieke omstandigheden die leiden tot bijvoorbeeld inkomensveranderingen. Het risico bestaat bijvoorbeeld dat door koopdrachtdaling en verdere toename van onlineverkoop de winstgevendheid van commerciële huurders (winkeliers) afneemt. Dit kan

in algemene zin ertoe leiden dat huurniveaus dalen en/of huurders niet meer aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Daarnaast kan veranderende wet- en regelgeving huurinkomsten beïnvloeden.

Inflatierisico

Inflatie is afhankelijk van verschillende economische factoren. De inflatie is sterk gestegen en ligt op een hoger niveau dan voorgaande jaren. Voornaamste oorzaken zijn stijgende energieprijzen en verstoringen in toeleveringsketens door de Coronapandemie, hoge overheidsuitgaven, inhaalvraag na de Coronapandemie, oorlogen en geopolitieke spanningen in en rondom Europa. Met renteverhogingen heeft de ECB sinds 2022 getracht de inflatie te dempen en de economie af te remmen. Deze ontwikkelingen beïnvloeden omstandigheden op de vastgoedmarkt en risico's ten aanzien van bijvoorbeeld rente, kosten, debiteuren-/huurderving, huurinkomsten en leegstand. Het risico bestaat dat kosten hoger uitvallen dan binnen het fonds begroot. Huurindexaties zijn gekoppeld aan het door het CBS gepubliceerde Prijnsindex (CPI). Afspraken, zoals vastgelegd in huurovereenkomsten, bepalen de mate waarin inflatiestijging aan huurders kan worden doorberekend. Inflatie kan zo invloed op het fondsrendement hebben. Bij woningen bestaat daarbij het risico dat het Fonds hogere inflatie niet volledig kan doorrekenen op basis van de Wet maximering huurprijsverhogingen. Inflatie heeft zo op verschillende manieren invloed op het Fondsrendement.

De huidige inflatie, alsmede de renteverhoging van de ECB, kan leiden tot wijzigende marktomstandigheden, zoals een stijging van de commerciële hypotheekrente of liquiditeitsopslag van banken. Hierdoor kan de waarde van het vastgoed dalen, waardoor de verkoopprijs mogelijk niet leidt tot het geprognosticeerde verkoopresultaat. Indien er sprake is van een waardeontwikkeling die lager ligt dan de prognose, zal het Indirect rendement dalen.

Kostenrisico

De prognoses in het Prospectus houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het fonds kan worden geconfronteerd. De kosten kunnen hoger uitvallen dan in het Prospectus is opgenomen. Dit kan het gevolg zijn van situaties waarin het fonds wordt geconfronteerd met kosten die de begrote groei van kosten overstijgen of onvoorziene situaties die kosten met zich meebrengen en niet in het Prospectus zijn benoemd. Bijvoorbeeld gerechtelijke kosten, onderhoudskosten, onvoorziene bouwtechnische problemen en investeringskosten voor huurders. Daarnaast kosten waarmee het fonds wordt geconfronteerd als gevolg van gewijzigde (fiscale) wet- en regelgeving. Onvoorziene en hogere kosten beïnvloeden het direct rendement in het fonds.

Niet voldoen aan bankconvenanten (Aflossingsrisico)

De Financier stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de Financiering die enerzijds betrekking hebben op de waarde van de objecten (Loan to Value, LTV) en anderzijds de betaalbaarheid van de Financieringen (Debt Yield, DY) door het Fonds. Het niet voldoen aan deze voorwaarden kan resulteren in een hogere aflossingsseis van de Financier en daarmee een lager direct rendement. De LTV dient op ieder moment maximaal 60% te zijn. Is de LTV hoger dan 60%, dan wordt een jaarlijks periodieke aflossing van 2% van de totale restanthoofdsom van de Financieringen ingevoerd. Is de LTV hoger dan 65% dan wordt een 'cashsweep' ingevoerd en als de LTV hoger is dan 70% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar. Bij een DY lager dan 7,5% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar.

Op basis van de huidige taxatiewaarde bedraagt de LTV van het Fonds circa 53%. Per 1 juli 2023 bedraagt de DY van het Fonds circa 10,2%. Hiermee wordt aan de overeengekomen convenanten voldaan.

Renterisico

Het Fonds sluit bij aanvang Financieringen af met een looptijd van doorgaans vijf tot tien jaar. Bij expiratie van de rentevastperiode dient een nieuwe Financiering te worden overeengekomen. In het Prospectus is de rente te zijner tijd begroot op 5,1%. Het risico bestaat dat het direct rendement negatief wordt beïnvloed als gevolg van rentestijgingen. Dit kan hoger uitvalt dan in het Prospectus begroot. De gewogen gemiddelde rente van de Financieringen bedraagt 2,93% bij een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,5 jaar. Een rentestijging kan ook leiden tot waardedaling van de objecten en daarmee het indirect rendement beïnvloeden.

Operationeel

Frauderisico

Fraude is crimineel handelen met wederrechtelijk gewin als doel. Fraudekenmerken zijn het misbruik maken van positie, valse voorstelling van zaken geven en/of afbreuk doen aan de rechten van een ander. Voorbeelden hiervan zijn interne en externe fraude, belangenverstremming, fiscale fraude en cybercrime. Het zoveel mogelijk inperken van de kans op fraude en de mogelijke (financiële) gevolgen is onderdeel van de strategie van het fonds. Frauderisico's die verbonden kunnen zijn aan de activiteiten van en de markt waarin het fonds opereert, worden gevolgd, geïnventariseerd en geanalyseerd. Het intern beleid, de interne processen en procedures, inclusief de daarin opgenomen functiescheidingen, zijn ingericht op het beheersen van risico's waaronder het frauderisico. Deze beheersingsmaatregelen zien onder meer toe op de processen rondom de inkoop en uitgifte van participaties, de verhuur en aan-/verkoop van objecten, inkoop en aanbesteding, betalingsverkeer en het financieel afsluitproces. Met cliëntonderzoek naar de identiteit, aard en achtergrond van (potentiële) cliënten worden integriteitsrisico's, zoals het frauderisico, inzichtelijk en beheersbaar gemaakt. Daarnaast heeft Duinweide Investerings een eigen medewerker risk management- en compliance, alsmede een externe compliance officer. Binnen het compliance- en auditprogramma van het fonds zijn beheersings- en controlesystemen geïmplementeerd waarvan de werking en effectiviteit jaarlijks wordt gemonitord met een systematische integriteits- en risicobeoordeling. Verder is een AIFMD-bewaarder aangesteld die periodieke controles verricht op de kasstromen en aan- en verkopen bij het fonds. Duinweide Investerings kent een interne gedragscode, een beleid voor het beheersen van belangenconflicten en privé-beleggingstransacties en met periodieke opleidingen en trainingen wordt het risicobewustzijn verhoogd en aan een integriteitsbewuste cultuur bijgedragen. Voor zover bekend zijn er geen signalen van mogelijke fraude bij Duinweide Investerings of een van de fondsen die zij beheert. Naast de maatregelen die Duinweide Investerings intern heeft getroffen ter beheersing van het risico op fraude neemt Duinweide Investerings ook de uitkomsten van de controlewerkzaamheden van de externe accountant in acht.

ICT-/Cyberrisico

De toename van digitalisering en steeds complexere ICT-omgevingen in een informatie-gedreven maatschappij maakt bedrijven meer kwetsbaar voor ICT-incidenten en cyberaanvallen. Voorbeelden hiervan zijn malware, phishing en password attack. Het kan de bedrijfscontinuïteit ernstig verstoren omdat primaire processen door het niet beschikbaar zijn van data kunnen worden stilgelegd. Het fonds beschikt over een gecertificeerd ICT dienstverlener, een ICT- en informatiebeveiligingsbeleid, een protocol voor datalekken en twee-factorauthenticatie. Met periodieke securitytrainingen wordt het risicobewustzijn verhoogd. Het fonds is zich samen met haar adviseurs aan het voorbereiden op DORA, het wettelijk kader voor operationele weerbaarheid, die 17 januari 2025 ingaat.

Illiquiditeitsrisico

Het Fonds is closed-end, dat betekent dat het Fonds niet verplicht is tot het inkopen van Participaties. Het Fonds is niet beursgenoteerd, de Participaties zijn echter wel verhandelbaar doordat ze in bepaalde omstandigheden door het Fonds kunnen worden ingekocht. Participaties kunnen niet worden overgedragen, tenzij door middel van inkoop door Stichting Juridisch Eigenaar overeenkomstig het in artikel 14 van de Fondsvoorwaarden bepaalde.. De Beheerder heeft weliswaar de discretionaire bevoegdheid te besluiten tot inkoop van Participaties, maar is daar niet toe verplicht als een Participant daartoe verzoekt.

Daarnaast heeft het Fonds juridisch gezien een onbepaalde looptijd. De verwachte looptijd van het Fonds is gesteld op tien jaar. Het is nu niet voorzien wanneer het de Resterende woningen worden verkocht. Het is ook de discretionaire bevoegdheid van de Beheerder om de huidige structuur van het Fonds te wijzigen. Het is dus nu niet te voorzien wanneer een Participant zijn volledige inleg terugkrijgt. Daarom dient elke Participant voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de beperkingen in de mogelijkheid tot overdracht van de Participaties (beperkte liquiditeit van de Participaties). Gedurende de looptijd van het Fonds wordt overigens uit het Uitpondresultaat een gedeelte van de inleg van de Participant terugbetaald. De illiquiditeit van de Participaties kan een drukkend effect hebben op de waarde.

Strategisch

Marktwaarde-/verkoopwaarderisico

Het fonds is actief op de Nederlandse markt en koopt uitsluitend Objecten aan in Nederland. De marktwaarde van de Objecten is onder andere afhankelijk van economische en/of politieke ontwikkelingen. Door veranderende marktomstandigheden kan de waarde van het vastgoed onder druk komen te staan. Voorbeelden hiervan zijn inflatie- en rentestijgingen, koopkrachtdalingen, veranderingen in (fiscale) wet- en regelgeving en restrictiever Financieringsbeleid bij banken. Een daling van de marktwaarde heeft invloed op de waardering van activa en daarmee op het fondsvermogen. Dit kan tot gevolg hebben dat (een deel van de) Objecten niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden, kunnen worden verkocht. Het verkoopwaarderisico kan zich ook voordoen wanneer het Fonds noodgedwongen het Object moet verkopen wanneer de Financier na afloop van de leningsduur besluit de lening niet te verlengen. In dat geval kan er reeds sprake zijn van een verslechterde economische situatie, waardoor de verkoopprijs lager ligt dan beoogd. De beheerder zal dan niet in staat zijn de beleggingsportefeuille van het fonds profijtelijk te beëindigen en een indirect rendement te realiseren.

Niet voldoen aan duurzaamheidseisen (ESG/SFDR)

In de visie van Duinweide Investerings kan investeren voor de langere termijn niet succesvol zijn zonder voldoende rekening te houden met maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid. Als het om het begrip duurzaamheid gaat, wordt in brede zin doorgaans de afkorting ESG gehanteerd dat staat voor Environmental (Milieu), Social (Maatschappij), Governance (Ondernemingsbestuur). De milieucriteria gaan na hoe een bedrijf bijdraagt en presteert op het gebied van milieu-uitdagingen zoals afval, verontreiniging, energieverbruik, CO₂-uitstoot etc. De sociale criteria betreffen de wijze waarop de organisatie mensen behandelt. Hierbij kan worden gedacht aan diversiteit, werkomstandigheden, gezondheid, beloning etc. De Governance-criteria onderzoekt hoe een bedrijf wordt bestuurd. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om beloning leidinggevendenden, corruptie en omkoping etc. Het fonds heeft niet tot primair doel een duurzame belegging aan te bieden noch beoogt zij het promoten van ecologische en/of sociale kenmerken. Echter, de beheerder weegt deze ESG-factoren wel nadrukkelijk mee bij elk (beleggings)besluit. Zij vormen integraal onderdeel van het beleggingsbeleid binnen het fonds. Sinds 10 maart 2021 dient de beheerder daarnaast te voldoen aan de verordening Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) waarin vereisten zijn vastgelegd over transparantie ten aanzien van duurzaamheidskenmerken van het beleggingsbeleid en het vastgoed waarin wordt belegd.

Plaatsingsrisico

De Participaties in het Fonds worden door de Beheerder zelf aangeboden en/of via het daartoe aangewezen en in het Prospectus vermelde Plaatsingskantoor. Als er bij een emissie binnen het Fonds niet op alle aangeboden Participaties is ingeschreven, zou dit ertoe kunnen leiden dat een emissie moet worden geannuleerd.

Prospectus

Voor het Fonds is ten behoeve van de 3^e emissie in 2022 een Prospectus opgesteld met informatie over het Fonds, kosten en risico's. Het Prospectus is verkrijgbaar ten kantore van de Beheerder en tevens verkrijgbaar op de website van de Beheerder (www.mijn.duinweide.nl).

Interne beheersing (in control statement)

De Beheerder beschikt krachtens de Wet op het financieel toezicht (Wft) over een beschrijving van de administratieve organisatie en de daarin opgenomen interne beheersingsmaatregelen van de vennootschap. De Beheerder verklaart dat in de verslagperiode de administratieve organisatie en de daarin opgenomen interne beheersingsmaatregelen effectief en overeenkomstig deze beschrijving hebben gefunctioneerd. De Beheerder heeft niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Verbeterpunten uit de controles worden opgepakt en geïmplementeerd in de organisatie. Derhalve verklaart Duinweide Investerings dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Actuele marktcijfers en ontwikkelingen

Marktinformatie supermarkten

De supermarktbranche heeft in 2023 voor het eerst een omzet boven de vijftig miljard euro gegenereerd, namelijk een omzet van €50,1 miljard, zijnde een groei van ca. 8% t.o.v. 2022 (€45 miljard) stelt NielsenIQ¹ in haar onderzoeksrapport d.d. januari 2023. De omzetgroei werd bereikt door prijsstijgingen als gevolg van gestegen energieprijzen en grondstofkosten. In december lag de gemiddelde prijs ca. 10% hoger dan een jaar eerder.

De cijfers van NielsenIQ wijzen uit dat Jumbo's marktaandeel is gezakt van 21,4 naar 21,1%, ondanks dat de keten er wel elf vestigingen bij kreeg. Grote rivaal Albert Heijn wist zijn winkelbestand evenwel met bijna veertig locaties op te voeren en zag zijn marktaandeel toenemen van 36,7 naar 37,1%. Het marktaandeel van Lidl, de nummer drie op de lijst, bleef stabiel op 10,6%. Superunie kreeg er maar liefst 74 vestigingen bij, maar zag haar marktaandeel slechts met 0,1% toenemen naar 26,0%. Aldi leverde 0,2% marktaandeel in en zakt naar 5,2%.

Volgens NielsenIQ krijgt de omzet van de branche in 2024 mogelijk een flinke knauw. Door het verbod op verkoop van tabak in supermarkten per 1 juli valt er flink wat omzet weg. In de laatste zes maanden van vorig jaar was de verkoop van tabak en verwante producten nog goed voor 1,4 miljard euro. Daarbij komt dat supermarkten tabak al eerder uit de schappen kunnen halen dan wettelijk verplicht. Bij Albert Heijn is dit met ingang van dit jaar al gebeurd.

De ING² en Rabobank³ verwachten voor 2024 een 'nog nooit eerder vertoonde' omzetsdaling. Vanwege de volumedruk blijven winkeliers voorzichtig met prijsverlagingen en proberen ze op andere manieren de perceptie van prijzen bij consumenten te beïnvloeden. Zo brengen ze de huismerken meer onder de aandacht. Onderzoeken van marktonderzoeksbureau Circana⁴ tonen aan dat het marktaandeel van huismerken in Nederland in 2 jaar met zo'n 4% is gestegen. In een gewoonlijk behoudende voedingsmarkt is dat een ware landverschuiving.

Ongeacht de locatie of omvang van een supermarkt is de waarde van supermarkten afgenomen in het afgelopen jaar, onder andere door voornoemde factoren, inflatie en geopolitieke onzekerheid⁵. In het tweede deel van 2024 wordt een toenemende vraag verwacht naar (supermarkt)winkelvastgoed, enerzijds doordat de prijzen en rentes zijn gestabiliseerd, maar anderzijds omdat er in de markt voldoende vraag is door beleggers welke al dan niet zonder financiering kunnen kopen.⁶

¹ <https://www.trouw.nl/duurzaamheid-economie/supermarkt-omzet-in-2023-voor-het-eerst-boven-50-miljard-door-duurdere-boodschappen~bb07749f/?referrer=https://www.google.com/> (geraadpleegd op 8 maart 2024)

² <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/trade-retail/detailhandel-food#:~:text=In%202024%20gaat%20de%20omzet,2024%20nog%20tabak%20te%20verkop> (geraadpleegd op 8 maart 2024)

³ <https://www.levensmiddelenkrant.nl/rabobank--omzetsdaling-supermarkten-in-2024> (geraadpleegd op 8 maart 2024)

⁴ <https://nos.nl/artikel/2488170-huismerken-bezig-aan-opmars-in-de-supermarktschappen> (geraadpleegd op 8 maart 2024)

⁵ Marktanalyse KroesePaternotte (mei 2024)

⁶ [Winkels | CBRE Netherlands](#) (geraadpleegd op 16 augustus 2024)

Vastgoedportefeuille

Het Fonds belegt per 30 juni 2024 in achttien Objecten, deze zijn opgenomen in onderstaande tabel en vervolgens verder toegelicht.

Object	Aankoop
Haarlem	31-08-2014
Den Haag	04-11-2015
Haren	01-12-2016
Leiden	01-02-2017
Zaltbommel	07-03-2017
Cuijk	02-10-2018
Marknesse	01-08-2018
Renkum	01-10-2019
Zevenaar	02-03-2020
Spijkenisse	29-12-2020
Schijndel	29-12-2020
Groningen	20-06-2022
Haren II	20-06-2022
Driel	01-06-2022
Staphorst	01-06-2022
Vriezenveen	01-06-2022
Horst	01-06-2022
Goes	01-06-2022
Oss	01-10-2022

Object Haarlem

Object Haarlem is gelegen aan de Kruisstraat 8-12. De Kruisstraat in Haarlem is het verlengde van de Kruisweg en is daarmee onderdeel van een lange (winkel)straat die leidt van het station Haarlem naar het bruisende stadscentrum. De huurder van het object is Albert Heijn.

De Albert Heijn gevestigd in Object Haarlem heeft een oppervlakte van totaal 1.024 m² BVO bestaande uit 687 m² VVO en 337 m² aan magazijn, laden en lossen, sociale ruimte, kantoor en overige ruimte. De huurovereenkomst eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 31 maart 2024. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze voortgezet met 4 optieperioden van telkens vijf jaar. De opzegtermijn van 12 maanden is verstreken en derhalve is de huurovereenkomst verlengd tot 31 maart 2027, zijnde de eerste optieperiode.

Object Den Haag

Object Den Haag is gelegen aan de Theresiastraat in Den Haag, in de wijk Bezuidenhout. De wijk ligt net buiten het centrum van Den Haag, maar kent wel een rechtstreekse verbinding met het centrum. Tussen het centrum en de wijk Bezuidenhout is het Centraal Station gelegen. De Theresiastraat is de grootste winkelstraat van de wijk met een mengeling van bekende winkels als Albert Heijn, Gall & Gall, Ekoplaza, Zeeman en lokale speciaalzaken.

Het Object is een monumentaal pand dat in 1897 is gebouwd. In het najaar van 2015 heeft een renovatie plaatsgevonden en heeft zich een Hoogvliet supermarkt in dit pand gevestigd. De supermarkt heeft een oppervlakte van totaal 1.050 m² VVO en daarnaast circa 400 m² aan magazijn, laden en lossen, sociale ruimte, kantoor en overige ruimte. De huurovereenkomst is per 15 februari 2016 aangegaan voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 14 februari 2031. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met optieperioden van telkenmale vijf jaar.

Object Haren

Object Haren is gelegen aan het Anjerplein in Haren. Het wijkwinkelcentrum Oosterhaar, waar het Object Haren deel van uit maakt, bedient als primair gebied het oostelijke gedeelte van de gemeente Haren. Dit primaire marktgebied wordt gescheiden middels een spoorweg van het westelijke deel van het dorp. Deze spoorweg creëert een natuurlijke separatie van andere winkelgebieden in Haren en heeft daarmee een sterkere binding van de bewoners van het marktgebied met deze supermarkt.

De Jumbo gevestigd in Object Haren heeft een oppervlakte van totaal 1.698 m² BVO. De huurovereenkomst is per 28 november 2016 aangegaan voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 27 november 2031. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met twee optieperioden van elk vijf jaar.

Object Zaltbommel

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

De Aldi te Object Zaltbommel had initieel een oppervlakte van ca. 1.271 m² BVO, in januari 2023 is de naastgelegen winkelruimte aan het Fiep Westendorpplein 4 (voorheen een bloemenspeciaalzaak) ter grootte van ca. 135 m² aan de Aldi toegevoegd. Voor deze toevoeging is een Allonge opgemaakt welke een verlenging van 10 jaar vaststelt, alsmede een extra huurverhoging (bovenop de indexatie) van ca. 2%. De huurovereenkomst loopt derhalve tot 22 januari 2033. Hierna zullen 4 optieperioden van 5 jaar volgen.

De Jumbo gevestigd te Object Zaltbommel heeft een oppervlakte van 1.508 m² BVO. De huurovereenkomst is per 17 september 2012 aangegaan voor een periode van 10 jaar, tot september 2022. Aangezien de huurovereenkomst niet is opgezegd, is deze voortgezet met een periode van vijf jaar. Als per 16 september 2027 niet wordt opgezegd is nog sprake van een optieperiode van wederom 5 jaar. Naast de Aldi en Jumbo supermarkten zijn een drogist, bakker, Primera, slager en kapper in Object Zaltbommel gevestigd.

Object Leiden

Object Leiden is gelegen aan het door de gemeente en bouwconcern Heijmans herontwikkelde winkelcentrum *Kooiplein* in Leiden Noord. Leiden Noord is het primaire marktgebied van de in Object Leiden gevestigde Hoogvliet supermarkt en het primaire verzorgingsgebied bestaat uit circa 15.500 inwoners en een secundair verzorgingsgebied uit circa 14.355 inwoners. Het Kooiplein neemt een centrale en goed bereikbare plek in binnen Leiden Noord.

De Hoogvliet gevestigd in Object Leiden heeft een oppervlakte van totaal 2.000 m² BVO. De huurovereenkomst is per 12 januari 2017 aangegaan voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 11 januari 2032. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met een periode van vijf jaar. Complementair aan de Hoogvliet supermarkt zijn een bakker, viswinkel en een drogist (Kruidvat) als overige retail in het object gevestigd. De overige units zijn verhuurd aan een kapper, delicatessenwinkel, cafetaria, medische speciaalzaak en een Primera.

Object Cuijk

Object Cuijk betreft het wijkwinkelcentrum 'Lavendelkade' gelegen aan de Lavendel. Deze winkelstrip wordt hoofdzakelijk gekenmerkt en ingevuld door de Jumbo supermarkt en heeft een totale oppervlakte van 3.277 m² BVO. De ligging is centraal in de wijk 'Heeswijkse Kampen'. Deze wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en is nog steeds groeiende door de komst van nieuwbouwwoningen.

De Jumbo gevestigd in Object Cuijk heeft een oppervlakte van totaal 2.056 m² BVO. De huurovereenkomst is per 15 mei 2014 aangegaan voor een periode van 10 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 14 mei 2024. De huurovereenkomst is niet opgezegd en derhalve wordt deze voortgezet met een periode van (telkens) vijf jaar. Complementair aan de Jumbo supermarkt zijn een kapsalon, en een vestiging van de gemeente Cuijk in het object gevestigd.

Object Marknesse

Object Marknesse is gelegen aan de Breestraat te Marknesse. Het dorp Marknesse heeft circa 3.700 inwoners. Het omliggend secundaire marktgebied telt ook circa 3.700 inwoners. De demografische ontwikkelingen in dit gebied wijzen op een voor Marknesse stabiliserende situatie.

De Jumbo gevestigd in Object Marknesse heeft een oppervlakte van totaal 1.572 m² BVO. De huurovereenkomst is 2018 aangegaan voor een periode van 10 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 31 mei 2028. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met een periode van vijf jaar.

Object Renkum

In Object Renkum is een Albert Heijn supermarkt gevestigd. Object Renkum is gelegen in het centrum van Renkum en zeer nabij de afslag van een belangrijke doorgaande provinciale weg, de N225. Deze supermarkt is de grootste supermarkt in haar primaire en secundaire verzorgingsgebied en heeft de beschikking over een eigen parkeerterrein (onderdeel van Object Renkum).

De supermarkt is door Ahold in de zomer van 2019 volledig inwendig vernieuwd en heeft een oppervlakte van 1.992 m² BVO. Daarnaast heeft het Fonds het parkeerdek in de zomer van 2024 vernieuwd. De huurovereenkomst is per juli 2017 verlengd voor een periode van 10 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 6 juli 2027.

Object Zevenaar

Object Zevenaar ligt in het centrum van Zevenaar. De Jumbo supermarkt heeft de beschikking over een eigen parkeerterrein (onderdeel van Object Zevenaar). Dit parkeerterrein en de gevel zijn recent door huurder vernieuwd. Verder heeft het pick-up point een meer prominente plek gekregen aan de buitenzijde van de supermarkt.

De Jumbo supermarkt heeft een oppervlakte van 2.565 m² BVO. De supermarkt wordt geëxploiteerd door een lokale franchisenemer, de heer Heemskerk, met twee vestigingen in Zevenaar. De huurovereenkomst is in augustus 2020 verlengd voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 31 augustus 2035.



Object Spijkenisse

Dit wijkwinkelcentrum is een modern ogend complex, dat goed bereikbaar is en een ruime, gratis parkeervoorziening heeft. De huidige supermarkt heeft een oppervlakte van 2.370 m² inclusief 245 m² laad- en losruimte en is voorzien van de laatste technieken op het gebied van duurzaamheid en milieu. Om de winkelervaring voor consumenten zo compleet mogelijk te maken, is aan de overkant van de inwendige passage een slijterij gevestigd. Aan de zuidelijke buitenzijde is verder een Kruidvat gevestigd. Rondom de supermarkt zijn parkeerplaatsen aangelegd. Mede-eigenaar van het complex is woningbouwcoöperatie Ruwaard van Putten, gevestigd in Spijkenisse. Zij heeft het eigendom en het beheer over de 102 woningen in het complex. De huurovereenkomst met Detailconsult B.V. loopt tot en met 21 oktober 2030.

Object Schijndel

Het Fonds belegt in een winkellocatie die volledig is verhuurd aan Plus Vastgoed B.V. en waarvan de huurovereenkomst tot en met 31 december 2032 loopt. De supermarkt die aan Plus Vastgoed B.V. is verhuurd, is zeer ruim opgezet en is een zogenaamde “briljant formule”, dit houdt onder meer in dat de supermarkt beschikt over meerdere versafdelingen. Deze Plus supermarkt is een van de zes supermarkten in Schijndel en de grootste in het centrum. Naast de Plus supermarkt zijn een Albert Heijn, Aldi en Jumbo in en om het centrum gevestigd. De zichtbaarheid, vindbaarheid en bereikbaarheid van de locatie van de Plus supermarkt is uitstekend.

Het complex waarin zich het Object bevindt, is gebouwd in 1981 en uitgebreid in 2013 en in 2018. De totale grootte van het object is 2.071 m² BVO.

Object Groningen

In Object Groningen is een Albert Heijn supermarkt gevestigd aan het begin van de Oude Ebbingestraat, in het centrum van Groningen. De huurovereenkomst loopt tot 31 augustus 2031. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze voortgezet met 4 optieperioden van telkens vijf jaar.

Het Object heeft een oppervlakte van 2.593 m² BVO, en is recentelijk uitgebreid en volledig gerenoveerd. Het Object is volledig onderkelderd. Hoewel in de binnenstad van Groningen diverse supermarkten zijn gelegen kunnen deze supermarkten door de hoge concentratie van bewoners allen de consumenten goed bedienen. Albert Heijn heeft reeds een lange tijd een dominante positie in de binnenstad van Groningen, mede dankzij het strategisch goed verspreide vestigingsnetwerk.

Object Haren II

Het Object Haren II betreft een Action gevestigd aan de Rijksweg in het centrum van Haren. Het Object is gelegen in het centrum van Haren en heeft een oppervlakte van 1.033m². Door de afwezigheid van een Action in de omliggende dorpen zal er toevloeiing vanuit de omgeving plaatsvinden. De huurovereenkomst met loopt tot 31 december 2025. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze telkens voortgezet optieperioden van vijf jaar.

Object Driel

Object Driel betreft een solitaire supermarkt in het centrum van Driel, welke vanuit de diverse aanrijroutes in Driel goed bereikbaar is. Driel is een dorp in de gemeente Overbetuwe en ligt ten westen van Arnhem. Het Object is gelegen aan het centrale plein, waarbij onder andere ook een opticien en apotheek is gevestigd. Vrij parkeren is aan de voorzijde mogelijk op gemeentelijk terrein. Boven het Object zijn een aantal woningen gevestigd, welke tezamen met het Object zijn verenigd in een VvE. Het Object is de enige supermarkt in Driel en de directe omgeving, waardoor er enigszins toevloeiing vanuit de omliggende dorpen plaatsvindt. Het overige winkelaanbod in Driel is met name gericht op dagelijkse boodschappen.

Het Object is verhuurd aan een franchisenemer van Albert Heijn. Het Object is recentelijk volledig gerenoveerd en voorzien van een nieuwe inrichting, waarbij tevens een nieuwe huurtermijn van 10 jaar is afgesloten tot 22 november 2031.

Object Staphorst

Object Staphorst betreft een recent gerealiseerde Aldi in het centrum van Staphorst. Parkeren geschiedt op een ruim parkeerterrein zonder blauwe zone. Aan het parkeerterrein zijn onder andere een Action, Zeeman en drogist gevestigd. Ook wordt op dit terrein een weekmarkt georganiseerd. Mede door het nevenaanbod trekt het Object ook klanten uit de buitengebieden. Het marktgebied van Staphorst kenmerkt zich door relatief grote gezinnen, waardoor er per huishouden sprake is van een relatief hoge besteding. De supermarktdichtheid ligt iets onder het landelijk gemiddelde, waardoor er per saldo sprake is van een gezonde concurrentiedruk. De huurovereenkomst loopt tot 28 februari 2026. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze voortgezet met 4 optieperioden van telkens vijf jaar.

Object Horst

Object Horst betreft een Albert Heijn supermarkt gelegen in het kernwinkelgebied van Horst. Horst is gelegen ten oosten van Venlo op circa 20 kilometer van de Duitse grens. De supermarkt en het kernwinkelgebied hebben een verzorgingsfunctie voor een groot buitengebied, dat zich met name richt op de oostelijke dorpen. Door deze regionale functie ligt de supermarktdichtheid ook boven het landelijke gemiddelde. Het Object wordt gehuurd en geëxploiteerd door een franchisenemer. Het Object is zowel via de voorzijde als via de achterzijde toegankelijk. Aan de achterzijde is een ruim parkeerterrein met een blauwe zone. De huurovereenkomst loopt tot 30 september 2026. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze voortgezet met een optieperiode van tien jaar.

Object Goes

Het Object Goes betreft een Aldi ten noorden van het centrum van Goes. Het is gelegen aan een ruim parkeerterrein waar sprake is van betaald parkeren. Aangezien het Object gelegen is in de provincie Zeeland, is er sprake van een specifiek omzetverloop door toerisme. Hierdoor ligt de omzet in de zomermaanden significant boven de omzet in de wintermaanden. Hierdoor zijn objecten in toerismegebieden qua omvang relatief groot, waardoor de omzet per m2 relatief laag ligt. Echter, doordat er in het hoogseizoen veel seizoenswerkers zijn, verschilt de personele bezetting in het jaar sterk, waardoor een relatief grote supermarkt ook in het laagseizoen rendabel is. De huurovereenkomst loopt tot 31 oktober 2023. De huurovereenkomst is niet opgezegd wordt derhalve voortgezet met vijf jaar, tot 31 oktober 2028. Hierna zal de huurder wederom de kans hebben om de huurovereenkomst op te zeggen, anders wordt deze verlengd met 2 resterende optieperioden van telkens vijf jaar.

Object Oss

Het object Oss betreft een Ahold aan de noordelijke rand van het centrum van Oss. De huurovereenkomst is ingegaan per 2013 voor 10 jaar en is stilzwijgend verlengd tot 30 juni 2028. Een deel van de winkelruimte wordt door Ahold (onder)verhuurd aan Big Bazar (een onderdeel van Blokker) en een kapper. De Albert Heijn is zeer ruim ten opzichte van alle andere supermarkten in Oss en dit betekent dat er ongekend veel indelingsmogelijkheden zijn voor een competitief aanbod van dagelijkse boodschappen. Het complex is gebouwd in 1996/1997 en gevestigd in het centrum van Oss. Voor het winkelcentrum is een ruime (betaalde) parkeervoorziening aanwezig met 200 plaatsen. Daarnaast is een tweede parkeervoorziening aanwezig in de loop naar het stadscentrum, waar nog eens 120 parkeerplaatsen voorhanden zijn. Naast de Albert Heijn zijn een Etos, Gall & Gallen enkele dagwinkels onderdeel van dit winkelblok. Zowel de tot het Ahold concern behorende winkels als de naastgelegen winkels zijn opgenomen in een masterleaseovereenkomst met Ahold, die in juli 2013 is afgesloten voor een periode van 10 jaar. Na deze 10 jaar zal de overeenkomst 5 keer met 5 jaar worden verlengd.

Financieel verslag

Het exploitatieresultaat exclusief ongerealiseerde waardeveranderingen bedraagt afgerond EUR 3.702.000, een stijging van ca. 19% t.o.v. voorgaand boekjaar (2022-2023: ca. EUR 3.101.000).

Ongerealiseerde waardeveranderingen betreffen waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen, gebaseerd op de reële waarde. Deze post in de winst-en-verliesrekening kan jaarlijks sterk verschillen doordat de waardering van vastgoedbeleggingen van meerdere (externe) factoren afhankelijk is. In het boekjaar bedraagt de ongerealiseerde waardeverandering ca. EUR 978.000 negatief waarmee het totale resultaat op ca. EUR 2.724.000 uitkomt (2022-2023: EUR 2.296.000). De waarde is daarmee net als voorgaand boekjaar gedaald, sinds jaar 1 bedraagt de totale ongerealiseerde waardeverandering ca. EUR 6.453.000.

Huuropbrengsten

De opbrengsten worden gevormd door de huursommen die de huurders aan het Fonds betalen. Over het afgelopen boekjaar zijn nagenoeg alle huursommen door de huurders voldaan en is slechts sprake van zeer beperkte huurachterstand.

De huuropbrengsten t.o.v. vorig boekjaar zijn met ca. 8% gestegen als gevolg van indexaties (gemiddeld 6%). Daarnaast is boekjaar 2023/2024 het eerste boekjaar dat object Oss volledig in exploitatie is, dit zorgt voor ca. EUR 200.000 meer huuropbrengst voor dit object ten opzichte van voorgaand boekjaar (verkrijging oktober 2022).

Exploitatiekosten

Vastgoedbeheervergoeding

De beheerder ontvangt een vastgoedbeheervergoeding van 3,75%, exclusief omzetbelasting (Btw), over gefactureerde netto huursom van het Object. Hiervan wordt ieder kwartaal een voorschot gefactureerd en jaarlijks vindt een afrekening plaats. Doordat wordt afgerekend over huuropbrengsten die buiten het (gebroken) boekjaar vallen, kan het percentage vastgoedbeheervergoeding ten opzichte van de huuropbrengsten in het boekjaar afwijken.

In verband met de gestegen kosten bedraagt deze vergoeding per 1 augustus 2023 3,75%, zoals in mei 2023 schriftelijk gecommuniceerd met de participanten, toegelicht in de jaarvergadering in december 2023 en beschreven in de herziene fondsvoorwaarden (als download beschikbaar in uw MijnDuinweide-omgeving).

Eigenaarslasten

De eigenaarslasten betreffen voornamelijk gemeentelijke heffingen, verzekeringen en VVE bijdragen. Deze lasten vallen vooralsnog lager uit dan begroot in prospectus.

Onderhoud

De jaarlijkse onderhoudskosten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting (MJOB). De verwachte onderhoudsbedragen komen in de kwartaalrapportages als een dotatie 'onderhoudsvoorziening' ten laste van het jaarresultaat. Hieruit worden de feitelijke kosten voldaan, zoals opgenomen in de jaarrekening. De onderhoudsvoorziening komt niet in de jaarrekening tot uitdrukking, omdat het Object op reële waarde wordt gewaardeerd. In de winst-en-verliesrekening staan de daadwerkelijke uitgaven voor onderhoud.

Adviseurs

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening 2023-2024 door Forvis Mazars Accountants: EUR 42.075, ongeacht of de werkzaamheden gedurende het boekjaar 2023-2024 zijn verricht. De accountant heeft, net als voorgaand boekjaar, geen andere honoraria bij het fonds in rekening gebracht. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor het opstellen van de MJOB's van objecten circa EUR 22.000 de beoogde herstructurering van EUR 14.000 (hiervoor verwijzen we naar de toekomstparagraaf in het jaarverslag).

Verder zijn courtages onder de advieskosten verantwoord zoals door de beheerder in rekening gebracht voor de nieuwe huurovereenkomsten en indeplaatsstellingen.

Fondsbeheervergoeding

De fondsbeheervergoeding bedraagt 4,00% van de netto gefactureerde huuropbrengsten, hiervan wordt ieder kwartaal een voorschot gefactureerd en jaarlijks vindt een afrekening plaats. Doordat wordt afgerekend over huuropbrengsten die buiten het (gebroken) boekjaar vallen, kan het percentage fondsbeheervergoeding ten opzichte van de huuropbrengsten in het boekjaar afwijken.

In de Fondsbeheervergoeding is een vergoeding voor personeelskosten inbegrepen, het personeelsbestand van Duinweide Investerings N.V. bestaat per 30 juni 2024 uit circa 7 FTE (30 juni 2023 ca. 8 FTE). Daarnaast betreffen de fondskosten 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, de participantenadministratie en de vergoeding aan de Beleggingscommissie.

Per 1 augustus 2023 bedraagt deze vergoeding 4,00%, zoals in mei 2023 schriftelijk gecommuniceerd met de participanten, toegelicht in de jaarvergadering in december 2023 en beschreven in de herziene fondsvoorwaarden (als download beschikbaar in uw MijnDuinweide-omgeving).

AIFMD-bewaarkosten

De Bewaarder, zijnde CSC Depositary B.V., ontvangt een basisvergoeding van ca. EUR 10.300 excl. BTW per kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa (prijspeil 2024). Dit komt voor boekjaar 2023-2024 neer op ca. EUR 34.000.

Fondsinitiatiekosten

De fondsinitiatiekosten, bestaande uit kosten die het fonds maakt voor werkzaamheden en adviezen op juridisch-, fiscaal-, financieel- en compliance gebied met betrekking tot de opzet, en structurering en marketing van nieuwe emissies, worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Financieringslasten

De financieringslasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen.

Financiële positie

Vastgoedbeleggingen

Het onroerend goed is op basis van onze interne waarderingsmodellen (DCF) per ultimo boekjaar gewaardeerd op EUR 114.376.000, zijnde de reële waarde van de objecten. De reële waarde van de Objecten is bepaald op basis van de DCF-methode, zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening. Op de financiering is gedurende het jaar ongeveer EUR 103.000 regulier en ongeveer EUR 500.000 aanvullend afgelost. De aanvullende aflossing ziet toe op de lening die per 1 oktober 2023 afliep, dit is in de jaarrekening verder toegelicht. Er is geen sprake van financiële instrumenten om financieringsrisico's af te dekken.

De taxatiewaarde van beleggingen in terreinen en gebouwen, zoals blijkt uit de meest recente externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 116.870.000. De taxatiewaarde ligt daarmee ongeveer 2% hoger dan de boekwaarde per 30 juni 2024 en wordt vooral veroorzaakt door inschattingen, gestegen marktrente en ervaringscijfers aangaande kosten (onderhoud, mutatiekosten en eigenaarslasten). De externe taxaties zijn voor 100% uit 2024.

Schulden aan banken

De Financier (ING) stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de Financiering die betrekking hebben op de waarde van de Objecten (LTV) en de hoogte van de huuropbrengsten (DY). Ratio's zijn als volgt gedefinieerd, Loan to Value (LTV): De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de door de financier getaxeerde waarde van het

Object. Debt Yield (DY): De netto huuropbrengsten (over de voorgaande twaalf maanden) die het Fonds daadwerkelijk heeft ontvangen met betrekking tot het Object, gedeeld door de pro-resto hoofdsom van de Financiering. Als de LTV stijgt boven het vooraf overeengekomen niveau (60%) of de DY daalt onder het vooraf overeengekomen niveau (7,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement. Op grond van de bancaire waardering van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2024 bedraagt de LTV 53% (30 juni 2023: 53%) en de DY 10,7% (30 juni 2023: 10,2%). Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

Onderstaand overzicht met daarin de actuele leningen, de hoofdsom, de looptijd, het rentetarief en de periodieke (jaarlijkse) aflossing zichtbaar.

Lening	Hoofdsom	Rente *	Aflossing	Looptijd
10013682	1.650.000	2,19	-	01-07-2026
10017784	800.000	2,19	-	01-10-2024
10020747	3.511.000	2,78	17.560	01-10-2024
10022315	1.970.000	2,75	49.250	01-07-2025
10023866	2.950.000	2,19	-	01-07-2026
10024393	4.275.000	2,25	-	01-01-2027
10025301	5.562.880	2,12	-	01-01-2026
10026291	9.938.334	2,09	36.864	01-10-2026
10027131	15.000.000	3,46	-	01-04-2027
10027132	15.000.000	3,71	-	01-07-2029
20231001 ****	3.170.000	5,75	-	01-10-2026
	63.827.214	3,05% **	103.674	2,8 jaar***

* alle rentes zijn vast

** gewogen gemiddelde rente van de leningen

*** gewogen gemiddelde looptijd van de leningen

**** lening bij verbonden partij 'Duinweide Participaties B.V.'

Kengetallen

Intrinsieke waarde en handelskoers

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het fonds per 30 juni 2024 bedraagt EUR 53.133.346 (30 juni 2023: 54.069.022 EUR), zijnde EUR 6.170 (30 juni 2023: EUR 6.278) per certificaat. Rekening houdend met de voorwaardelijk verschuldigde performance fee bedraagt de intrinsieke waarde EUR 51.073.314 ofwel EUR 5.930 per certificaat (30 juni 2023: EUR 6.051).

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 1 juli 2024 bedroeg de indicatieve handelskoers EUR 6.769 (per aanvang fonds EUR 5.000 en per 1 juli 2023 EUR 6.679).

Het verschil tussen de intrinsieke waarde en handelskoers wordt onder andere veroorzaakt doordat de initiatiekosten ten behoeve van de handelskoers worden afgeschreven over een periode van 10 jaar, terwijl deze in de jaarrekening op basis van de geldende jaarverslaggevingsregels in 5 jaar worden afgeschreven.

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)	30-06-2024	30-06-2023
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	54.069.022	41.524.758
Stelselwijziging kosten van emissies en uitgifte kapitaal	-	-
Uitgifte van kapitaal	-	13.691.006
Resultaat boekjaar	2.724.423	2.295.933
Dividenden	-3.660.100	-3.442.675
Stand bij einde verslaggevingsperiode	53.133.346	54.069.022
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	8.612	8.612
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	6.170	6.278
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	239	227
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel na performance fee	5.930	6.051

Toekomstparagraaf

De Beheerder verwacht over 2023-2024 een resultaat te realiseren dat is opgenomen in de tabel 'Geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement Objecten' onder Jaar 11 (Begroot). De Beheerder is voornemens om in lijn met de (groei)doelstelling van het Fonds Objecten aan te kopen en nieuwe financieringen aan te gaan en/of bestaande (aflopende) financieringen te verlengen.

De beheerder beoogt het fonds voor 31 december 2024 te herstructureren naar een FGR als gevolg van de Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling, waarmee de FBI-status voor vastgoedfondsen komt te vervallen. Gevolg van deze wet is dat het VPB-tarief voor het fonds stijgt van 0% naar het reguliere tarief, deze ontwikkeling acht de beheerder onwenselijk en herstructurering derhalve wenselijk. Als gevolg van deze voorgenomen herstructurering wijzigt de juridische structuur van de Beleggingsinstelling (er is in feite sprake van een omzetting), maar blijft economisch gezien de situatie voor de individuele beleggers ongewijzigd. De Beleggingsinstelling is nu een besloten vennootschap (B.V.) die kwalificeert als een FBI. Na de herstructurering nemen beleggers deel in een fiscaal transparante FGR. Ter voorkoming van heffing van overdrachtsbelasting bij de omzetting van een FBI naar een fiscaal transparant fonds is een voorwaardelijke en tijdelijke vrijstelling opgenomen in artikel II van de Wet. De toepassing van de vrijstelling op de verkrijging moet uiterlijk op 31 december 2024 plaatsvinden. Met deze omzetting zijn eenmalige advieskosten, van onder andere juristen, de notaris en de beheerder, gemoeid. Voor de herstructurering is een incidentele last begroot van EUR 90.000 excl. btw, hiervan is EUR 14.000 verantwoord in boekjaar 2023-2024 onder de advieskosten, zijnde kosten gemaakt in de eerste helft van kalenderjaar 2024.

In de tweede helft van 2024 heeft de beheerder, in samenwerking met haar adviseurs, de beoogde herstructurering afgestemd met de AFM en Belastingdienst. Bij de AFM is deze voorgenomen herstructurering gemeld als een materiële wijziging in de fondsstructuur. Vanuit de AFM zijn hier geen verder vragen of opmerkingen meer over. Afstemming met de Belastingdienst loopt, over de overdrachtsbelasting, dividendbelasting, vennootschapsbelasting en fiscale transparantie van de op te richten FGR. Voor de dividend- en vennootschapsbelasting is inmiddels bevestiging van de Belastingdienst ontvangen.

De beleggingscommissie en participanten in het fonds zijn geïnformeerd over de herstructurering en de voortgang. Op 22 oktober 2024 is een buitengewone certificaaathoudersvergadering georganiseerd om participanten verder te informeren en te stemmen over de herstructurering, de stemming was unaniem vóór herstructurering naar een FGR.

GEPROGNOSTICEERD EN GEREALISEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT OBJECT (alle bedragen in EUR)

	Jaar 1 -	Jaar 2 -	Jaar 3 -	Jaar 4 -	Jaar 5 -	Jaar 6 -	Jaar 7 -	Jaar 8 -	Jaar 9 -	Jaar 10 -	Jaar 11 -
	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(begroot)
Huuropbrengst	194.064	380.858	967.232	2.190.090	2.522.017	3.006.732	3.839.207	4.481.058	6.764.392	7.286.887	7.427.350
Huurherziening								2.947	-7.833	5.260	-60.000
Verbouwingsbijdrage								-15.507	-3.989	-3.989	-
Overige bedrijfsopbrengsten										91.687	-
Totale opbrengsten (a)	194.064	380.858	967.232	2.190.090	2.522.017	3.006.732	3.839.207	4.468.497	6.752.570	7.379.845	7.367.350
Vastgoedbeheer	3,0%	-5.810	-9.535	-25.557	-69.893	-75.747	-90.735	-122.517	-134.432	-202.339	-267.085
Niet verrekenbare BTW		-	-	-1.638	-2.610	-3.832	-861	-576	-1.348	-2.051	-14.855
Eigenaarslasten	3,5%	-11.513	-20.422	-49.587	-101.634	-139.734	-155.036	-200.243	-198.236	-341.824	-380.374
Onderhoud	3,0%	-	-108	-2.787	-18.823	-34.374	-40.143	-69.439	-47.341	-58.751	-64.193
Adviseurs		-5.244	-11.280	-13.393	-31.667	-42.012	-45.363	-54.241	-84.675	-189.278	-121.297
Fondsbeheer en fondskosten		-11.169	-16.604	-51.380	-74.132	-105.342	-118.559	-152.442	-160.280	-239.108	-331.561
Totale Exploitatiekosten (b)	-33.736	-57.949	-142.704	-297.787	-399.819	-453.668	-599.743	-625.539	-1.032.648	-1.166.561	-1.412.806
Financieringsrente		-42.420	-83.780	-210.539	-430.986	-503.071	-608.372	-739.852	-836.703	-1.830.572	-1.873.039
Brugfinanciers		-	-	-	-	-	-	-30.030	-143.895	-	-
Negatieve rente over banksaldo		-	-	-	-	-	-2.030	-10.417	-4.022	-	-
Totale Financieringslasten (c)	-42.420	-83.780	-210.539	-430.986	-503.071	-608.372	-741.882	-877.150	-1.978.489	-1.873.039	-1.963.255
Fondsinitiatiekosten		-28.920	-61.423	-177.516	-309.729	-353.986	-370.185	-481.341	-456.554	-609.886	-609.730
Waardeverandering van beleggingen		-152.288	-46.891	-795.372	9.217	233.118	-408.232	1.098.112	8.419.460	-805.293	-977.658
Amortisatie financieringslasten		-1.650	-2.564	-7.655	-14.817	-17.076	-17.558	-20.687	-14.663	-30.321	-28.434
Totale Indirecte baten en lasten (d)	-182.858	-110.878	-980.543	-315.329	-137.944	-795.976	596.083	7.948.244	-1.445.499	-1.615.822	-
Exploitatieresultaat (a+b+c+d)	-64.950	128.251	-366.554	1.145.988	1.481.183	1.148.717	3.093.665	10.914.052	2.295.933	2.724.423	3.991.289
Correctie voor indirecte baten en lasten (d)	182.858	110.878	980.543	315.329	137.944	795.976	-596.083	-7.948.244	1.445.499	1.615.822	-
Reservering voor onderhoud	-3.500	-11.433	-25.105	-32.474	-20.535	-71.515	-57.162	-100.835	-150.594	-	-
Resultaat cf. Prospectus grondslagen	114.408	227.696	588.884	1.428.843	1.598.592	1.873.177	2.440.420	2.864.973	3.590.839	4.340.245	3.991.289
Incidentele last (herstructurering)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-90.000
Aflossingen op hypotheken	-	-	-6.932	-59.508	-105.226	-117.538	-117.538	-117.538	-117.538	-117.538	-103.674
Uitkering uit reserves	-14.158	-6.823	196.563	17.465	-6.687	-16.915	-49.883	-55.377	-30.626	-576.471	-111.680
Voor uitkering beschikbaar	100.250	220.873	778.515	1.386.800	1.486.680	1.738.724	2.272.999	2.692.058	3.442.675	3.660.100	3.685.937
Uitkering per Certificaat	250	350	366	380	390	387	387	410	429	425	428
Direct rendement	6,7%	7,2%	7,1%	7,4%	7,5%	7,6%	7,4%	7,8%	7,8%	7,6%	7,6%
Gemiddeld direct rendement t/m heden	7,3%										
Hypotheek saldo aanvang periode	1.650.000	1.650.000	3.250.000	13.389.068	16.840.560	18.705.335	25.812.797	33.192.826	58.595.288	62.957.750	62.854.076
Opnames	-	1.600.000	10.146.000	3.511.000	1.970.000	7.225.000	7.497.568	25.520.000	4.480.000	-	-
Aflossing	-	-	-6.932	-59.508	-105.226	-117.538	-117.538	-117.538	-117.538	-117.538	-103.674
Hypotheek saldo einde periode	1.650.000	3.250.000	13.389.068	16.840.560	18.705.335	25.812.797	33.192.826	58.595.288	62.957.750	62.854.076	62.750.402

Verschillen tussen het saldo hypotheek zoals bovenstaand opgenomen en in de toelichting op de jaarrekening worden veroorzaakt door geamortiseerde afsluitkosten, deze zijn bij het aangaan van de lening in rekening gebracht. De geamortiseerde afsluitkosten worden jaarlijks ten laste van het resultaat gebracht. De kolom begroting over boekjaar 2023/2024 is opgenomen als prognose en is conform de versie zoals beschikbaar op onze website.

Toelichting op rendementbegrippen

Rendementsprognoses

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

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 tijdswaarde van geld. Het gemiddeld Direct rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

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

Totaal rendement

De som van het Directe rendement en het Indirecte rendement. Het gemiddeld Totaal rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

Ondertekening door het bestuur

Alphen aan den Rijn, 28 oktober 2024

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. J.C.J. Mondt

w.g. J. Vissinga

w.g. P.J.M. van Zeben

Fiscale positie over 2023-2024

(alle bedragen in EUR)

Berekening belastbaar bedrag

Het fiscaal belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2023-2024 is als volgt berekend:

Resultaat voor belasting	2.724.423
Af: Commerciële herwaardering	977.658
Af: Hogere fiscale afschrijving fondsinitiatiekosten	-82.490
Af: Hogere fiscale dotatie voorziening onderhoud	-167.398
	<hr/>
	727.770
Fiscaal belastbaar bedrag	<hr/> 3.452.193 <hr/>

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 zelf geen vennootschapsbelasting. Het Fonds voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld aan een FBI, over het boekjaar is derhalve geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

De aanpassingen op het resultaat voor belasting, zoals opgenomen in de berekening van het fiscaal belastbaar bedrag, zien voornamelijk toe op herwaardering en afschrijving fondsinitiatiekosten. Commercieel is het Object gewaardeerd op reële waarde, met herwaardering tot gevolg. Fiscaal is het Object gewaardeerd op historische kostprijs, hier is derhalve geen sprake van herwaardering. Zowel commercieel als fiscaal zijn de fondsinitiatiekosten geactiveerd en worden geamortiseerd over een periode van 5 jaar, waarbij commercieel een deel van de initiatiekosten die toezien op de aankoop zijn geactiveerd op de aankoopprijs van het vastgoed.

3 | Jaarrekening

Balans per 30 juni 2024

Na resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toel.		30 juni 2024	30 juni 2023
Activa				
Beleggingen				
Vastgoedbeleggingen	1	<u>114.376.000</u>	<u>115.056.000</u>	115.056.000
			114.376.000	
Immateriele vaste activa				
Kosten van emissies en uitgifte kapitaal	2	<u>1.359.311</u>	<u>1.969.041</u>	1.969.041
			1.359.311	
Vorderingen				
Overige vorderingen		7.048	11.159	
Overlopende activa	3	<u>199.987</u>	<u>191.165</u>	
			207.035	202.324
Liquide middelen	4		2.951.349	3.085.542
Totaal activa			<u>118.893.695</u>	<u>120.312.907</u>
Passiva				
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal	5	2.153.000	2.153.000	
Agioreserve		46.253.784	46.253.784	
Overige reserves		-9.245.758	-8.459.008	
Herwaarderingsreserve		12.613.009	12.152.205	
Wettelijk reserve fondsinitiatiekosten		<u>1.359.311</u>	<u>1.969.041</u>	
			53.133.346	54.069.023
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	6	59.994.841	62.745.929	
Schulden aan verbonden partijen	7	<u>2.100.000</u>	<u>-</u>	
			62.094.841	62.745.929
Kortlopende schulden				
Kortlopend deel schulden aan banken	6&7	181.111	117.538	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8	492.969	529.499	
Overlopende passiva	8	2.815.487	2.832.097	
Overige schulden		<u>175.941</u>	<u>18.822</u>	
			3.665.508	3.497.956
Totaal passiva			<u>118.893.695</u>	<u>120.312.907</u>

Winst-en-verliesrekening 2023-2024

(alle bedragen in EUR)

	Toel.		2023-2024	2022-2023
Exploitatieresultaat				
Huuropbrengsten	10	7.288.158	6.752.570	
Exploitatiekosten	12	<u>835.000</u>	<u>793.540</u>	
			6.453.158	5.959.030
Waardeveranderingen van beleggingen				
Gerealiseerde waardeveranderingen van belegging	11	59.157	-	
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	<u>-977.658</u>	<u>-805.293</u>	
			-918.501	-805.293
Overige bedrijfsopbrengsten				
Renteopbrengsten	13		32.530	-
Som der bedrijfsopbrengsten			<u>5.567.187</u>	<u>5.153.737</u>
Bedrijfslasten				
Fondsbeheervergoeding	14	297.352	212.456	
Vergoeding AIFMD-bewaarder	15	34.209	26.652	
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	16	609.730	609.886	
Financieringslasten	17	<u>1.901.473</u>	<u>2.008.809</u>	
Som der bedrijfslasten			<u>2.842.764</u>	<u>2.857.803</u>
Resultaat voor belastingen			<u>2.724.423</u>	<u>2.295.933</u>
Belastingen				-
Resultaat na belastingen			<u>2.724.423</u>	<u>2.295.933</u>

Kasstroomoverzicht 2023-2024

(alle bedragen in EUR)

	2023-2024	2022-2023
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	2.724.423	2.295.933
Aan- en verkopen van beleggingen	-297.658	-11.541.292
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	977.658	805.293
Mutatie geactiveerde fondsinitiatiekosten emissies	609.730	-271.207
Mutaties van vorderingen	-4.711	-4.310
Mutaties van kortlopende schulden*	16.842	-6.253.500
Saldo kasstroom uit beleggingsactiviteiten	4.026.285	-14.969.084
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutatie langlopende schulden	-	-
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	-	13.691.006
Ontvangsten uit of aflossingen op langlopende schulden	-651.088	4.392.783
Dividenduitkeringen*	-3.509.390	-3.276.255
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.160.478	14.807.534
Netto kasstroom	-134.193	-161.550
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	3.085.542	3.247.092
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	2.951.349	3.085.542
Mutatie in geldmiddelen	-134.193	-161.550

*) Na correctie van de uitkering aan participanten over het laatste kwartaal van het boekjaar, de uitkering is namelijk voldaan na balansdatum.



Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

Dit jaarverslag van Duinweide Supermarkten B.V. heeft betrekking op de periode 1 juli 2023 tot en met 30 juni 2024 (boekjaar 2023-2024).

Duinweide Supermarkten 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 22 augustus 2014 en statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn.

De Jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving. De balans en winst-en-verliesrekening zijn opgesteld uitgaande van het Besluit modellen jaarrekening (BMJ) model R, respectievelijk model S. Aan de winst-en-verliesrekening is, op grond van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving hoofdstuk 615 artikel 305, de rubriek exploitatiekosten toegevoegd en zijn de bedrijfslasten verder uitgesplitst.

Continuïteit

Het fonds is opgericht op 22 augustus 2014 en heeft een onbepaalde looptijd. Tot aan einde looptijd zullen de activiteiten van het fonds bestaan uit het beleggen voor rekening en risico van de participanten. De beoogde looptijd van het fonds heeft geen invloed op vermogen en resultaat en de jaarrekening is overeenkomstig Richtlijn 170 opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling.

De beheerder heeft de leningen met een resterende looptijd korter dan 1 jaar na balansdatum per de datum van dagtekening van de jaarrekening succesvol weten te herfinancieren. Voor de leningen met een einddatum met een resterende looptijd korter dan 1 jaar na de dagtekening van deze jaarrekening ziet de beheerder geen onzekerheden in het succesvol verlengen van de huidige financiering of aantrekken van alternatieve financieringen, gezien de relatief lage aflopende loan-to-value, ofwel het zelfstandig kunnen aflossen van de lening uit beschikbare liquiditeiten.

Vestigingsplaats Fonds

Duinweide Supermarkten B.V. is gevestigd aan de Aarkade 7, 2406 BV te Alphen aan den Rijn en is bij de KVK geregistreerd onder nummer 61300217.

Voornaamste activiteiten Fonds

De activiteiten van Duinweide Supermarkten B.V. bestaan hoofdzakelijk uit 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.

Presentatie en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in Euro's, wat tevens de functionele valuta is van het fonds.

Algemeen

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het fonds zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa. Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Schattingen

Het opstellen van de jaarrekening vereist dat het bestuur schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden verwerkt in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De (interne) waardering van de vastgoedobjecten kent een (mogelijk) verhoogde mate van onzekerheid als gevolg van de inherente subjectiviteit bij de waardering van de individuele objecten en daaraan ten grondslag liggende assumpties. De (mogelijk) verhoogde volatiliteit wordt mede ingegeven door de onzekerheden die de huidige macro-economische omstandigheden veroorzaken, zoals de (onzekere) inflatieontwikkeling, het sterk afgenomen beleggersvolume (en dus referentietransacties), de volatiele rente en de (aangekondigde) politieke invloeden met direct effect op de vastgoed(beleggingsmarkt).

Algemeen

De Jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van Fondsactiva en Fondspassiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen verkrijgingsprijs. Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze zich hebben voorgedaan of voorzienbaar zijn.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

De boekwaarde van de liquide middelen, vorderingen, overige activa en kortlopende schulden benaderen, gezien de korte looptijd van deze instrumenten, de reële waarde.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardeverhogingen te realiseren, en niet voor eigen gebruik. De Objecten worden op het moment van aankoop opgenomen tegen de verkrijgingsprijs vermeerderd met aankoopkosten, zijnde de reële waarde op moment van aankoop, tot aan de eerste rapporteringsdatum nadat het Object is aangeschaft, vanaf welke datum de reële waarde van het Object wordt toegepast. 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. De uitgaven, inzake onderhoud, na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat deze zich voordoen.

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

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde (K.K.), 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. De reële waarde wordt benaderd volgens een intern waarderingsmodel op basis van 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. Daarnaast wordt ten minste een deel van de portefeuille in het boekjaar ter toetsing extern getaxeerd op basis van een rolatie-schema.

Wijzigingen in de reële waarde van Objecten worden in de winst- en-verliesrekening opgenomen in de ongerealiseerde 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.

Geactiveerde fondsinitiatiekosten

Onder de geactiveerde fondsinitiatiekosten zijn opgenomen kosten die het fonds maakt voor werkzaamheden en adviezen op juridisch-, fiscaal-, financieel- en compliance gebied met betrekking tot de opzet, en structurering en marketing van nieuwe emissies. Deze kosten worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar ten laste van het resultaat gebracht.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde inclusief transactiekosten 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 op de betreffende vordering(en). 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.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering van het eigen vermogen gebracht.

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten. Kosten voor het plaatsen van aandelen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen ten opzichte van de historische kostprijs, zijnde de aankoopprijs vermeerderd met aankoopkosten, van activa die worden gewaardeerd tegen reële waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor die activa een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves als geen sprake is van marktnoteringen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief (als zijnde een kasstroom genererende eenheid) en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Herwaarderingsreserves worden jaarlijks aangepast voor de ongerealiseerde waardeveranderingen, tenzij deze cumulatief lager liggen dan de kostprijs. De historische kostprijs omvat de verkrijgingsprijs vermeerderd met aankoopkosten en met de met de gedane investeringen ten behoeve van het betreffende Object.

Als een actief wordt vervreemd valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Schulden

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële

verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Langlopende schulden

Rentedragende financieringen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële 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 worden verantwoord in het jaar waarin de goederen worden geleverd c.q. de diensten worden verricht. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar worden in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten worden op het niveau van de afzonderlijke overeenkomst(en) verantwoord waarbij bedragen die het fonds voor eigen rekening ontvangt als opbrengsten worden verwerkt. Bedragen die het fonds voor derden ontvangt worden niet als opbrengsten verwerkt. Voor het bepalen van de transactieprijs gaat het fonds ervan uit dat de diensten in overeenstemming met de desbetreffende overeenkomst worden geleverd. Opbrengsten omvatten uitsluitend de bruto vermeerderingen van economisch potentieel die de vennootschap voor eigen rekening heeft ontvangen respectievelijk te vorderen heeft.

Huuropbrengsten worden opgenomen in de netto-omzet tegen de reële waarde van de ontvangen of te ontvangen vergoeding, na aftrek van tegemoetkomingen en kortingen. Hierbij houdt het fonds op voorhand geen rekening met kredietrisico, eventuele afwaarderingen als gevolg van het kredietrisico worden als kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij de bepaling en verantwoording van de huuropbrengsten is aansluiting gezocht bij de aangepaste RJ-richtlijn 270.1 inzake de winst-en-verliesrekening. Dit heeft overigens niet geleid tot materiele aanpassingen. Het bedrag van de huuropbrengsten wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer deze opbrengsten op betrouwbare wijze kunnen worden bepaald en de inning van de te ontvangen vergoeding waarschijnlijk is. Hierbij is rekening gehouden met de mate waarin de prestatie, in dit geval de dienstverlening, in de vorm van verhuur van de vastgoedbeleggingen, op balansdatum verricht is en de reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien op betrouwbare wijze kunnen worden bepaald.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten worden verwerkt in de periode waarop zij betrekking hebben.

Waardeveranderingen van beleggingen

Waardeveranderingen van beleggingen betreft de gerealiseerde of ongerealiseerde waardeverandering en van de vastgoedbeleggingen.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten worden verwerkt in de periode waarop zij betrekking hebben.

Financieringslasten

De financieringslasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rentebaten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen. Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren. De financieringslasten worden verantwoord onder de bedrijfslasten.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

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. Uitgaven uit hoofde van betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Risicobeheersing

De onderneming maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de onderneming blootstellen aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de onderneming een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de onderneming te beperken.

Risico-monitoring

Het beheersen van relevante, materiële risico's en de risicobereidheid zijn vastgelegd in het Risk & Control Framework en de Risicomatrix. Dit vormt binnen het risicomangementbeleid de grondslag op basis waarvan deze risico's inzichtelijk zijn, welke limieten kwantitatief en/of kwalitatief aan deze risico's kunnen worden gesteld, en hoe de verschillende risico's en ook kunnen worden beheerst. En vervolgens worden gemonitord via periodieke risicomangementrapportages op het niveau van het fonds. Het stelt de beheerder in staat risico's te waarderen en interne limieten en bankconvenanten te bewaken. Gedurende de verslagperiode zijn de risico's van het fonds binnen de door ons geformuleerde interne limieten en externe bankconvenanten gebleven.

- *Valutarisico*

De onderneming heeft alleen maar financiële instrumenten in euro en transacties in euro, derhalve loopt de onderneming zeer beperkt valutarisico.

- *Renterisico*

De onderneming loopt renterisico. Over alle uit de balans blijvende rentedragende schulden wordt een marktconforme, vaste rente betaald. Er zijn geen instrumenten in verband met het afdekken van renterisico's afgesloten. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de specifieke toelichting.

- *Kredietrisico*

De onderneming loopt kredietrisico over handels- en overige vorderingen. Op het moment dat onzekerheid bestaat omtrent het innen van (een gedeelte van) een vordering wordt een voorziening voor oninbaarheid gevormd voor het bedrag waaromtrent onzekerheid bestaat. Aanwending van de voorziening vindt plaats zodra onvoldoende uitzicht bestaat op het innen van de vordering.

- *Liquiditeits- en kasstroomrisico*

De onderneming bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsprognoses. Het management ziet erop toe dat voor de onderneming steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft.

Toelichting op de balans

(alle bedragen in EUR)

1 Beleggingen in terreinen en gebouwen	30 juni 2024	30 juni 2023
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	115.056.000	104.320.000
Bij: investeringen	361.546	12.191.292
Af: desinvesteringen	-63.888	-650.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-977.658	-805.293
Stand bij einde verslaggevingsperiode	114.376.000	115.056.000

Ultimo boekjaar is de reële waarde van de Objecten bepaald, zoals in de volgende tabel weergegeven per object. Objecten zijn gewaardeerd middels de DCF methode. Een belangrijke veronderstelling in het waarderingsmodel van de externe taxateur en de DCF-methode is de disconteringsvoet (DV) en exit-yield (EY). De exit-yield is afgeleid uit marktgegevens vanuit recente vergelijkbare transacties zoals opgenomen in het betreffende externe taxatierapport, de disconteringsvoet bestaat uit de risicovrije rentevoet vermeerderd met algemeen en specifiek vastgoed risico. De DV ligt voor alle objecten tussen een bandbreedte van 4,97% en 6,97% (vorig jaar: tussen 4,69% en 6,94%). De EY ligt voor alle objecten tussen een bandbreedte van 5,22% en 7,95% (vorig jaar: tussen 5,16% en 7,92%).

Een uitgangspunt in de berekening betreft de huidige huurstream vermeerderd met toekomstig ingeschatte indexaties, voor de indexaties is de in maart gepubliceerde reeks gehanteerd zoals door de NRVV opgesteld. Deze reeks wordt eveneens door taxateurs gebruikt bij de waardering van vastgoed. Daarnaast is bij de waardering rekening gehouden met de overdrachtsbelasting, zijnde 10,4% (vorig jaar: idem), en transactiekosten (1%).

Object	Aankoop	Boekwaarde 30-6-2024	Boekwaarde 30-6-2023	Mutatie boekjaar	Herwaardering (cumulatief)
Haarlem	31-08-2014	4.550.000	4.860.000	-310.000	1.111.031
Den Haag	04-11-2015	5.040.000	4.950.000	90.000	1.793.109
Haren	01-12-2016	4.580.000	4.520.000	60.000	1.190.732
Leiden	01-02-2017	10.140.000	9.930.000	210.000	2.357.629
Zaltbommel	07-03-2017	11.120.000	11.130.000	-10.000	1.044.779
Cuijk	02-10-2018	7.540.000	7.550.000	-10.000	879.781
Marknesse	01-08-2018	3.180.000	3.150.000	30.000	597.880
Renkum	01-10-2019	6.400.000	6.410.000	-10.000	475.540
Zevenaar	02-03-2020	8.830.000	8.370.000	460.000	924.927
Spijkenisse	29-12-2020	10.210.000	9.980.000	230.000	1.026.972
Schijndel	29-12-2020	6.040.000	6.030.000	10.000	842.190
Groningen	20-06-2022	8.100.000	8.540.000	-440.000	-2.042.193
Haren II	20-06-2022	1.580.000	1.600.000	-20.000	368.437
Driel	01-06-2022	2.770.000	2.790.000	-20.000	-340.035
Staphorst	01-06-2022	3.340.000	3.390.000	-50.000	-966.066
Horst	01-06-2022	5.500.000	5.890.000	-390.000	-990.452
Goes	01-06-2022	5.010.000	5.060.000	-50.000	-475.249
Oss	01-10-2022	10.446.000	10.906.000	-460.000	-1.346.041
		114.376.000	115.056.000	-680.000	6.452.972

De taxatiewaarde van beleggingen in terreinen en gebouwen, zoals blijkt uit de meest recente externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 116.870.000. De taxatiewaarde ligt daarmee ongeveer 2,1% hoger dan de boekwaarde per 30 juni 2024 en wordt vooral veroorzaakt door inschattingen, gehanteerde marktrente en ervaringscijfers aangaande exploitatiekosten (onderhoud, mutatiekosten en eigenaarslasten). De externe taxaties zijn voor 100% uit 2024.

De taxateur maakt, naast de BAR/NAR-methode, eveneens gebruik van de DCF methode, de uitkomst hiervan is gehanteerd als taxatiewaarde. De disconteringsvoet in het interne waarderingsmodel en de externe taxatie is opgebouwd uit het risicovrij rendement, een toeslag onroerendgoedsector en een object specifieke risico-opslag. De object specifieke risico-opslag is gebaseerd op de mate van alternatieve aanwendbaarheid, het bouwjaar, het huurdersrisico, de looptijd van huurcontracten alsmede de algehele courantheid van het object. Een uitgangspunt in de DCF berekening is de huidige huurstream met een toekomstige ingeschatte indexatie danwel aanpassing naar de actuele markthuur als een mutatie zich voordoet.

De volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt: Huurinkomsten: EUR 7.288.158 (2022-2023: EUR 6.752.570); Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd: EUR 713.703 (2022-2023: EUR 603.214); Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd: EUR 121.297 (2022-20203: EUR 190.326).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 6.452.972, onder het eigen vermogen is een herwaarderingsreserve gevormd voor objecten voor het gedeelte dat de aanschafprijs overstijgt. Zijnde de positieve bedragen uit kolom 'Herwaardering (cumulatief)' ten bedrage van: EUR 12.613.009.

2 Kosten van emissies en uitgifte kapitaal	30 juni 2024	30 juni 2023
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.969.041	1.697.834
Investeringen	-	881.093
Afschrijvingen	-609.730	-609.886
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.359.311	1.969.041

De afschrijving op immateriele vaste activa, zijnde de kosten van emissies en van uitgifte van kapitaal, bedraagt 20% per jaar. Voor deze kosten is een wettelijk reserve gevormd ter grootte van de geactiveerde kosten.

3 Overlopende activa	30 juni 2024	30 juni 2023
Vooruitbetaalde exploitatiekosten	169.002	152.822
Verbouwingsbijdragen	14.625	18.614
Rekening-courant vastgoedbeheerder	16.360	14.232
Door te belasten kosten	-	5.497
Stand bij einde verslaggevingsperiode	199.987	191.165

Vooruitbetaalde exploitatiekosten zien toe op bedragen die over geheel 2024 zijn gefactureerd, deze zijn voor de helft opgenomen in het betreffende boekjaar en de andere helft hoort thuis in volgend boekjaar 2024-2025. De kosten bedragen voornamelijk eigenaarslasten zoals gemeentelijke heffingen 2024 en VVE bijdragen.

Rekening-courant vastgoedbeheerder ziet toe op huren en waarborgsommen welke middels automatisch incasso zijn geïncasseerd. Dit bedrag is in juli 2024 door het fonds ontvangen.

De overlopende activa hebben een verwachte looptijd van korter dan 1 jaar.

4 Liquide middelen	30 juni 2024	30 juni 2023
ABN Amro bank rekening-courant	2.951.349	1.950.542
ABN Amro bank spaarrekening	-	1.135.000
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.951.349	3.085.542

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap. Per einde boekjaar staan geen gelden op de spaarrekening gezien dividend- en rentebetalingen begin juli.

5 Eigen vermogen	30 juni 2024	30 juni 2023
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	2.153.000	1.641.500
Uitgifte van aandelen	-	511.500
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.153.000	2.153.000

Het geplaatst kapitaal bestaat uit 8.612 (30-06-2023: 8.612) aandelen van nominaal EUR 250. In de periode 1 juli 2023 tot en met 30 juni 2024 zijn geen aandelen uitgegeven. De gemiddelde handelskoers waarvoor participaties zijn uitgebracht bedraagt EUR 5.621 (30-6-2023: EUR 5.621)

De intrinsieke waarde per participatie bedraagt EUR 6.170 (30-06-2023: EUR 6.278), verminderd met de voorwaardelijk aan de Beheerder verschuldigde performance fee ad EUR 239 (zie voor de toelichting de niet uit de balans blijvende verplichtingen) bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel afgerond EUR 5.930.

	Totaal	Certificaat
Intrinsieke waarde na performance fee		
Eigen vermogen einde verslaggevingsperiode	53.133.346	54.069.023
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	-2.060.032	-1.954.720
Eigen vermogen excl. performance fee	51.073.314	52.114.303

<i>Agioreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	46.253.784	33.074.278
Uitgifte van aandelen	-	13.179.506
Stand bij einde verslaggevingsperiode	46.253.784	46.253.784

<i>Overige reserves</i>		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-8.459.008	-5.811.514
Resultaat boekjaar	2.724.423	2.295.933
Dividenduitkeringen	-3.660.100	-3.442.675
Dotatie herwaarderingsreserve	-460.804	-1.229.545
Mutatie wettelijk reserve fondsinitiatiekosten	609.730	-271.207
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-9.245.758	-8.459.008

Het fonds heeft haar beleggingen aangekocht voor het realiseren van zowel direct als indirect rendement. Periodiek beoordeelt de beheerder of er mogelijkheden zijn tot het doen van een uitkering op basis van de beschikbare liquiditeiten. Op basis van beschikbare liquiditeiten worden uitkering gedaan, welke in de vergadering van Participanten definitief wordt vastgesteld. Uitkeringen worden in mindering gebracht op de overige reserves. De beschikbare liquiditeiten lopen niet parallel met de netto-resultaten, mede vanwege niet-gerealiseerde waardeveranderingen, fondsinitiatiekosten en financieringskasstromen. Daardoor kan het voorkomen dat negatieve overige reserves ontstaan. Ondanks de negatieve overige reserves is de beheerder van mening dat het doen van een uitkering nog steeds passend is en in lijn met de doelstellingen van het fonds.

Uitkering aan vennoten over het vierde kwartaal van 2023-2024 heeft in de eerste week van juli 2024 plaatsgevonden. Uitkering aan vennoten van het slotdividend over het boekjaar 2023-2024 heeft op 12 augustus 2024 plaatsgevonden.

Herwaarderingsreserve

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	12.152.205	10.922.660
Dotatie	460.804	1.229.545
Stand bij einde verslaggevingsperiode	12.613.009	12.152.205

Voor de positieve herwaarderingsreserves is een herwaarderingsreserve gevormd. Derhalve heeft per saldo, ten laste van de overige reserves, een dotatie aan de herwaarderingsreserve plaatsgevonden ad EUR 460.804, zie ook toelichting 1 (30-06-2023: 1.229.545).

In de waardering van de objecten en de gevormde herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met de aan de beheerder verschuldigde performance fee. Deze voorwaardelijke verplichting, zie voor een nadere toelichting de post "niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen", doet namelijk geen afbreuk aan de waarde van de betreffende objecten.

Wettelijke reserves

	30 juni 2024	30 juni 2023
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.969.041	1.697.834
Dotatie	-	881.093
Onttrekking	-609.730	-609.886
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.359.311	1.969.041

Het wettelijke reserve wordt aangehouden voor de geactiveerde kosten van emissies en van uitgifte van kapitaal.

Gerealiseerde winst per participatie	430	360
Ongerealiseerd verlies per participatie	-114	-94

Het gerealiseerde resultaat (winst of verlies) betreft het resultaat voor belastingen per participatie verminderd met het ongerealiseerd resultaat (winst of verlies). Het ongerealiseerd resultaat betreft de ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen.

6 Schulden aan banken	30 juni 2024	30 juni 2023
Stand bij einde verslaggevingsperiode	60.098.515	62.863.467
Aflossingsverplichting komend boekjaar (kortlopend)	-103.674	-117.538
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	59.994.841	62.745.929

Verloopoverzicht Schulden aan banken	30 juni 2024	30 juni 2023
Stand per begin verslaggevingsperiode	62.863.467	58.470.684
Aflossing	-2.897.059	-117.538
Opmnames	-	4.480.000
Amortisatie financieringslasten	28.434	30.321
Stand per einde verslaggevingsperiode	59.994.841	62.863.467

Totaal van schulden aan banken met een looptijd korter dan 5 jaar: EUR 45.130.658 (30-6-2023: EUR 47.902.038).
Totaal van schulden aan banken met een looptijd langer dan 5 jaar: EUR 14.967.857 (30-6-2023: EUR 14.961.429).
Per 1-10-2024 loopt een tweetal financieringen af bij ING ad ca. EUR 4.188.000.

Door de ING is het recht van eerste hypotheek verkregen op de volgende registergoederen:

- Winkel, Kruisstraat 8-12, 2011 PX, Haarlem;
- Winkel, Theresiastraat/J. Camphuijsstraat 145, 2593 AG, Den Haag;
- Winkelcentrum, Fiep Westendorp plein 2-14, 5302 TA, Zaltbommel;
- Winkel, Anjerplein 31, 9753 GT, Haren;
- Winkelcentrum, Kooiplein, 2315 AX, Leiden;
- Winkelcentrum, Lavendel, 5432 DW & CZ, Cuijk;
- Winkel, Kampsingel 7, 6901 JC, Zevenaar;
- Winkel, Dorpsstraat 118-120, 6871 AR, Renkum;
- Winkelpannen, Rozemarijndonk 23-51, 3206 PM, Spijkenisse;
- Winkel, Hoofdstraat 119-121, 5481 AD, Schijndel;
- Winkel, Oude Ebbingstraat 19, 9712 HA, Groningen;
- Winkel, Rijksstraatweg 193, 9752 BH, Haren;
- Winkel, Polenplein 24, 6665 CN, Driel;
- Winkel, Meestersweg 1, 7951 BR, Staphorst;
- Winkel, Steenstraat 11-13, 5961 ET, Horst;
- Winkel, Molenplein, 6-8, 4461 BJ, Goes;
- Winkel, Burchtplein, 80, 5341 VE, Oss.

Door de ING is het recht van eerste pand verkregen op de verhuuropbrengsten uit voornoemde registergoederen.

Lening	Hoofdsom	Rente *	Aflossing	Looptijd
10013682	1.650.000	2,19	-	01-07-2026
10017784	800.000	2,19	-	01-10-2024
10020747	3.511.000	2,78	17.560	01-10-2024
10022315	1.970.000	2,75	49.250	01-07-2025
10023866	2.950.000	2,19	-	01-07-2026
10024393	4.275.000	2,25	-	01-01-2027
10025301	5.562.880	2,12	-	01-01-2026
10026291	9.938.334	2,09	36.864	01-10-2026
10027131	15.000.000	3,46	-	01-04-2027
10027132	15.000.000	3,71	-	01-07-2029
20231001 ****	3.170.000	5,75	-	01-10-2026
	63.827.214	3,05% **	103.674	2,8 jaar***

* alle rentes zijn vast

** gewogen gemiddelde rente van de leningen

*** gewogen gemiddelde looptijd van de leningen

**** lening bij verbonden partij 'Duinweide Participaties B.V.'

De Financier (ING) stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de Financiering die betrekking hebben op de waarde van de Objecten (LTV) en de hoogte van de huuropbrengsten (DY). De in de convenanten opgenomen ratio's zijn als volgt gedefinieerd: Loan to Value (LTV): De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de door de financier getaxeerde waarde van het Object. Debt Yield (DY): De netto huuropbrengsten (over de voorgaande twaalf maanden) die het Fonds daadwerkelijk heeft ontvangen met betrekking tot het Object, gedeeld door de pro-resto hoofdsom van de Financiering. Als de LTV stijgt boven het vooraf overeengekomen niveau (60%) of de DY daalt onder het vooraf overeengekomen niveau (7,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement.

Bij een LTV van 60% of minder hoeft niet afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 60% maar lager dan 65% dient jaarlijks 2% afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 65% maar lager dan 70% dient jaarlijks 2% afgelost te worden en wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd en als de LTV hoger is dan 70% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar.

Bij een DY lager dan 7,5% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar.

Op grond van de bancaire waardering van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2024 bedraagt de LTV 53% (30 juni 2023: 53%) en de DY 10,7% (30 juni 2023: 10,2%). Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

De volgende tabel bevat de actuele leningen, de hoofdsom, de looptijd en het rentetarief. De leningen zijn in beginsel aflossingsvrij. Er is geen sprake van financiële instrumenten om financieringsrisico's af te dekken.

Per 1 oktober 2024 expireert een tweetal leningen (1001784 en 10020747) met een pro-resto hoofdsom van EUR 4.196.233 (per 30 juni 2024). De beheerder heeft, in overleg met de financier, deze leningen per 1 oktober 2024 samengevoegd en verlengd tegen een rente van 4,44% met een looptijd 5 jaar (2029). Daarbij is de lening zoals was verstrekt door Duinweide Participaties B.V. (zie toelichting 7) bij deze lening gevoegd, zijnde een opname van EUR 2,1 miljoen.

7 Schulden aan verbonden partijen	30 juni 2024	30 juni 2023
Hypothecaire financiering DWP #20231001	2.177.437	-
Aflossing komend boekjaar (kortlopend)	-77.437	-
	-	-
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	2.100.000	-

In oktober 2023 liep een financiering bij ING af van ca. EUR 2,7 miljoen, herfinanciering heeft plaatsgevonden bij Duinweide Participaties B.V. met het recht van eerste hypotheek op object Marknesse (Breestraat). Het fonds heeft per oktober 2023, bij herfinanciering, ca. EUR 500.000 van de liquiditeiten gebruikt ten behoeve van een lagere hoofdsom. De financieringsrente bedraagt 5,75% voor 3 jaar vast, gelijk aan de offerte van ING.

Door Duinweide Participaties B.V. is het recht van eerste hypotheek verkregen op de volgende registergoederen:
- Winkel, Breestraat 29 t/m 37, De Schakel 1, 8316 AN, Marknesse;

Bij een LTV van 80% of minder hoeft niet afgelost te worden, als de LTV hoger is dan 80% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar.

Bij een DY lager dan 7,5% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar.

Op grond van de bancaire waardering van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2024 bedraagt de LTV 69% en de DY 9,3%. Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

Zoals onder toelichting 6 beschreven, is EUR 2,1 miljoen van deze lening per 1 oktober 2024 weer bij ING REF onder gebracht tegen ca. 4,44% voor 5 jaar vast. Het restant/verschil (ca. EUR 77k) is afgelost.

8 Belastingen en premies sociale verzekeringen	30 juni 2024	30 juni 2023
Omzetbelasting	292.740	351.876
Dividendbelasting	200.229	177.623
Stand bij einde verslaggevingsperiode	492.969	529.499

9 Overlopende passiva	30 juni 2024	30 juni 2023
Vooruitontvangen huren	744.564	800.014
Exploitatiekosten OG	2.651	55.000
Advies- en accountantskosten	42.075	43.750
Dividenden	1.134.631	1.006.528
Waarborgsommen	113.917	118.527
Voorschot servicekosten	189.544	186.285
Nog te betalen rente hypothecaire leningen	440.550	459.672
Overige overlopende passiva	147.556	162.321
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.815.487	2.832.097

Het uit te keren dividend bestaat uit het interim-dividend over het vierde kwartaal van het boekjaar, zoals uitgekeerd aan de participanten in de eerste week van juli 2024. Tevens is het slotdividend over het boekjaar opgenomen, zoals uitgekeerd in augustus 2024.

In de overige overlopende passiva is een schuld van ca. EUR 49.000 opgenomen aan Duinweide Investerings, bestaande uit ca. EUR 24.500 verschuldigde Performance Fee inzake verkoop unit te Cuijk en ca. EUR 24.500 aan projectbegeleiding en verzekeringen.

De overlopende passiva hebben een verwachte looptijd van korter dan 1 jaar.

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Conform het Prospectus is het Fonds bij verkoop van een Object een Performance fee, van 25% over het netto-verkoopresultaat, verschuldigd aan de Beheerder. Dit betreft een voorwaardelijke verplichting aangezien alleen sprake is van een Performance fee als de verkoop van een geheel Object is gerealiseerd en het netto-verkoopresultaat positief is. De performance fee is daarom niet opgenomen als verplichting in de vorm van een voorziening. Per balansdatum bedraagt de voorwaardelijk verschuldigde performance fee, op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, EUR 2.060.032 (2022-2023: EUR 1.954.720). De impact op de intrinsieke waarde ad EUR 239 per aandeel is toegelicht onder het eigen vermogen.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2023-2024

(alle bedragen in EUR)

10 Huuropbrengsten	2023-2024	Prospectus	2022-2023
Huuropbrengst Haarlem	296.243	277.660	275.972
Huuropbrengst Den Haag	283.340	256.197	261.405
Huuropbrengst Haren	266.453	243.961	249.551
Huuropbrengst Leiden	704.405	644.171	658.402
Huuropbrengst Zaltbommel	707.689	646.520	714.410
Huuropbrengst Cuijk	535.024	498.956	518.207
Huuropbrengst Marknesse	219.465	208.217	204.147
Huuropbrengst Renkum	398.453	356.245	372.778
Huuropbrengst Zevenaar	518.193	475.870	476.249
Huuropbrengst Spijkenisse	637.397	584.994	599.250
Huuropbrengst Schijndel	365.141	362.033	349.741
Huuropbrengst Groningen	476.275	435.508	448.815
Huuropbrengst Haren II	129.525	116.953	121.178
Huuropbrengst Driel	163.040	148.821	153.297
Huuropbrengst Staphorst	211.176	204.466	202.096
Huuropbrengst Vriezenveen	-	-	35.219
Huuropbrengst Horst	355.195	322.313	332.307
Huuropbrengst Goes	304.513	288.797	282.996
Huuropbrengst Oss	715.360	702.453	508.367
Vrijval verbouwingsbijdrage Leiden en Cuijk	-3.989	-	-3.989
Huurkorting en afgeboekte huren	5.260	-	-7.833
Totaal (netto huuropbrengsten)	7.288.158	6.774.134	6.752.570

In de jaarrekening zijn, naast de resultaten over het boekjaar 2023-2024 ook de cijfers conform het prospectus opgenomen, zijnde het 6e prospectus van 23 september 2022. De kolom 'Prospectus' bedraagt kolom 'jaar 2' van het geprognosticeerd exploitatieresultaat exclusief nog aan te kopen objecten (p105/179).

In het boekjaar hebben hogere indexaties plaatsgevonden dan waarmee in het prospectus was gerekend. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt ongeveer 6 jaar.

De huurovereenkomsten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5 jaar, hierdoor wordt in ieder geval de volgende cumulatieve huuropbrengst verwacht gerekend met 2% jaarlijkse indexatie:

komend jaar: EUR 7.439.000;

jaar 2 tot 5: EUR 25.902.898;

na 5 jaar: EUR 12.776.089.

Hierbij benadrukken we dat bovenstaande uitsluitend is gebaseerd op de huidige huurovereenkomst(en), waarbij geen rekening is gehouden met te verwachten verlenging(en) en optie(jen).

11 Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	2023-2024	Prospectus	2022-2023
Verkoopresultaat	59.157	-	-
Totaal	59.157	-	-

In het boekjaar is object Lavendel 256 te Cuijk verkocht tegen een verkoopprijs van EUR 165.000. Na aftrek van de fondsinvestering en verkoopkosten (incl. Performance Fee) bedraagt het verkoopresultaat ca. EUR 59.000.

12 Exploitatiekosten	2023-2024	Prospectus	2022-2023
Vastgoedbeheervergoeding	267.085	203.224	202.339
Eigenaarslasten	380.374	305.166	341.824
Onderhoud	64.193	218.798	58.751
Adviseurs	121.297	74.358	190.326
Verkoopresultaat	-	-	-1.048
Niet verrekenbare BTW	2.051	11.332	1.348
Totaal	835.000	812.878	793.540

Vastgoedbeheervergoeding

De beheerder ontvangt een vastgoedbeheervergoeding van 3,75%, exclusief omzetbelasting (Btw), over gefactureerde netto huursom van het Object. Hiervan wordt ieder kwartaal een voorschot gefactureerd en jaarlijks vindt een afrekening plaats. Doordat wordt afgerekend over huuropbrengsten die buiten het (gebroken) boekjaar vallen, kan het percentage vastgoedbeheervergoeding ten opzichte van de huuropbrengsten in het boekjaar afwijken.

In verband met de gestegen kosten bedraagt deze vergoeding per 1 augustus 2023 3,75%, zoals in mei 2023 schriftelijk gecommuniceerd met de participanten, toegelicht in de jaarvergadering in december 2023 en beschreven in de herziene fondsvoorwaarden (als download beschikbaar in uw MijnDuinweide-omgeving).

Eigenaarslasten

De eigenaarslasten betreffen voornamelijk gemeentelijke heffingen, verzekeringen en VVE bijdragen. Deze lasten vallen vooralsnog lager uit dan begroot in prospectus.

Onderhoud

In het prospectus betreft de post onderhoud de reservering die is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting, terwijl in de jaarrekening de gerealiseerde kosten voor onderhoud worden verantwoord.

Mutatiekosten

Het verloop en daarmee de mutatiekosten zijn lager dan begroot in het prospectus doordat het verloop van huurders lager is dan geprognosticeerd in prospectus.

Adviseurs

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening 2023-2024 door Forvis Mazars Accountants: EUR 42.075, ongeacht of de werkzaamheden gedurende het boekjaar 2023-2024 zijn verricht. De accountant heeft, net als voorgaand boekjaar, geen andere honoraria bij het fonds in rekening gebracht. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor het opstellen van de MJOB's van objecten circa EUR 22.000 en herstructurering van circa EUR 14.000. Verder zijn courtages onder de advieskosten verantwoord zoals door de beheerder in rekening gebracht voor de nieuwe huurovereenkomsten en indeplaatsstellingen.

13 Renteopbrengsten	2023-2024	Prospectus	2022-2023
Rentebaten banksaldo	32.530	-	-
	32.530	-	-

De rentebaten over het boekjaar 2023-2024 zijn los gepresenteerd. Wegens het door de beheerder actief gevoerde (treasury) beleid t.a.v. het plaatsen van overtollige liquiditeiten op spaar- en depositorekeningen zijn er ca. EUR 36.000 aan rentebaten ontvangen.

14 Fondsbeheervergoeding	2023-2024	Prospectus	2022-2023
Fondsbeheervergoeding	297.352	221.632	212.456

De fondsbeheervergoeding bedraagt 4,00% van de netto gefactureerde huuropbrengsten, hiervan wordt ieder kwartaal een voorschot gefactureerd en jaarlijks vindt een afrekening plaats. Doordat wordt afgerekend over huuropbrengsten die buiten het (gebroken) boekjaar vallen, kan het percentage fondsbeheervergoeding ten opzichte van de huuropbrengsten in het boekjaar afwijken.

Per 1 augustus 2023 bedraagt deze vergoeding 4,00%, zoals in mei 2023 schriftelijk gecommuniceerd met de participanten, toegelicht in de jaarvergadering in december 2023 en beschreven in de herziene fondsvoorwaarden (als download beschikbaar in uw MijnDuinweide-omgeving).

15 Vergoeding AIFMD-bewaarder	2023-2024	Prospectus	2022-2023
Vergoeding AIFMD-bewaarder	34.209	34.209	26.652

16 Afschrijvingen op immateriële vaste activa	2023-2024	Prospectus	2022-2023
Afschrijving kosten van emissies en uitgifte kapitaal	609.730	-	609.886
Totaal	609.730	-	609.886

Fondsinitiatiekosten zijn direct ten laste van het resultaat gebracht.

17 Financieringslasten	2023-2024	Prospectus	2022-2023
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	1.873.039	1.889.428	1.830.572
Rente Brugfinanciers	-	-	143.895
Amortisatie financieringslasten	28.434	-	30.321
Negatieve rente over banksaldo	-	-	4.022
Totaal	1.901.473	1.889.428	2.008.810

Personeel

Gedurende het boekjaar 2023-2024 had de vennootschap geen werknemers in dienst (voorgaand boekjaar: 0). De werknemers zijn in dienst bij de beheerder, Duinweide Investerings N.V.

Lopende kostenfactor

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 hogere LKF ten opzichte van voorgaand boekjaar wordt overwegend verklaard door incidentele advieskosten (zie betreffende toelichting).

Gebeurtenissen na balansdatum

In juli 2024 is het voorschot dividend over het vierde kwartaal van het boekjaar uitgekeerd en in augustus 2024 is het slotdividend over het boekjaar uitgekeerd, zie ook de betreffende toelichting onder het eigen vermogen en de overlopende passiva.

Bestemming van het resultaat

De Beheerder stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2023-2024 ten bedrage van EUR 2.724.423 positief, onder aftrek van de aan de Certificaathouders gedurende het boekjaar betaalde en de per 30 juni 2024 nog te betalen dividenden over het boekjaar ten bedrage van EUR 3.660.100 (per saldo EUR 935.676), te onttrekken aan de overige reserves.

Vooruitlopend op de vaststelling door de Algemene Vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Ondertekening bestuur

Alphen aan den Rijn, 28 oktober 2024

Duinweide Supermarkten B.V.

namens deze:

Duinweide Investerings N.V.

namens deze:

w.g. L.E.P. Benedek

namens deze:

w.g. J.C.J. Mondt

namens deze:

w.g. J. Vissinga

namens deze:

w.g. P.J.M. van Zeben

4 | Overige gegevens

Statutaire regeling resultaatbestemming

Op grond van artikel 4.1 van de statuten van Duinweide Supermarkten B.V. staat de winst ter beschikking aan de Algemene Vergadering.

Controleverklaring

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is toegevoegd op de volgende pagina.

Belangenconflicten

Ultimo boekjaar hebben de leden van het bestuur (al dan niet middels een vennootschap) een belang van 1,24% (103,5096 certificaten) in het Fonds (30 juni 2023: 1,26%).

Aan het bestuur verbonden personen en vennootschappen hebben een belang van 0,71% (60,8159 certificaten) in het Fonds (30 juni 2023: 2,38%).



5 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders en het bestuur van Duinweide Supermarkten B.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening over de periode van 1 juli 2023 tot en met 30 juni 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening van Duinweide Supermarkten B.V. te Alphen aan de Rijn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Duinweide Supermarkten B.V. per 30 juni 2024 en van het resultaat over de periode van 1 juli 2023 tot en met 30 juni 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 30 juni 2024;
2. de winst-en-verliesrekening over de periode van 1 juli 2023 tot en met 30 juni 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Duinweide Supermarkten B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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 controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controle-aanpak frauderisico's en het niet voldoen aan wet- en regelgeving

Frauderisicobeheersing door het fonds

Wij hebben de toelichting in het verslag van de beheerder geëvalueerd en verwijzen naar de paragraaf over fraude en corruptie uit het verslag van de beheerder, waarin het bestuur een uiteenzetting geeft van de genomen maatregelen ter voorkoming van fraude en corruptie.

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, corruptie en het bewust niet naleven van wet- en regelgeving. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risicomanagementbeleid, de compliance functie, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het niet naleven van wet- en regelgeving en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben het frauderisico rondom de opbrengstverantwoording weerlegd. De opbrengsten bestaan hoofdzakelijk uit huuropbrengsten. Huuropbrengsten betreffen een eenvoudige, transparante en repeterende transactiestroom, waarbij er geen sprake is van leegstand van materiële omvang. Daarnaast is er geen sprake van subjectiviteit in de totstandkoming van deze opbrengstenstroom gezien de contractueel overeengekomen huurprijzen.

Wij hebben de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

Het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur	Onze specifieke controle-aanpak
<p>Het bestuur van een organisatie bevindt zich normaliter in de positie om de interne beheersing te doorbreken.</p> <p>In onze controle hebben wij aandacht voor het risico dat het bestuur de interne beheersingsmaatregelen doorbreekt op het gebied van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening; • belangrijke schattingen waar oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur ten grondslag liggen, zoals de waardering van vastgoedbeleggingen • significante transacties buiten de normale bedrijfsvoering, voor zover aanwezig, inclusief transacties met verbonden partijen. <p>Wij hebben daarbij in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico op mogelijke oneigenlijke beïnvloeding van de beheerder bij schattingen, met name ten aanzien van de waardering van vastgoedbeleggingen, als gevolg van mogelijke belangen van het bestuur ten aanzien van de bepaling van de handelskoers en het feit dat de waardering inherent onderhevig is aan schattingen in combinatie met de significante omvang van de vastgoedbeleggingen in de balans.</p>	<p>Wij hebben op basis van risicocriteria journaalposten geselecteerd, waarbij wij voornamelijk aandacht hebben besteed aan de transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening en aan handmatige journaalposten die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht.</p> <p>Wij hebben geëvalueerd of de oordeelsvormingen en beslissingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen wijzen op een mogelijke tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.</p> <p>Wij hebben het interne waarderingsmodel getoetst met aandacht voor de redelijkheid en consistentie van de gehanteerde methodiek. Tevens hebben wij significante inputdata, waaronder de contractuele huuropbrengsten, die wordt gebruikt in het interne waarderingsmodel aangesloten op de financiële administratie dan wel brondocumentatie.</p> <p>Wij hebben daarnaast een retrospectieve beoordeling uitgevoerd van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management met betrekking tot de gehanteerde methodiek voor de interne waardering en de daaraan ten grondslag liggende significante veronderstellingen die in het voorgaande boekjaar zijn opgenomen.</p> <p>Wij hebben ook, voor zover aanwezig, significante transacties met verbonden partijen en de processen hieromtrent getoetst. Wij verwijzen hierbij tevens naar het navolgende frauderisico.</p>

Het onrechtmatig onttrekken van middelen aan het fonds	Onze specifieke controle-aanpak
<p>De vergoedingen van de beheerder omvatten meerdere vergoedingselementen gekoppeld aan onder meer het dagelijkse management en het beheer van het fonds, vergoedingen gekoppeld aan de aan- en verkoop van vastgoed en aan emissies.</p> <p>Deze vergoedingen worden bepaald op basis van vaste percentages zoals opgenomen in het prospectus van het fonds en zijn gebaseerd op onder meer de hoogte van de netto gefactureerde huuropbrengsten, de transactieprijs bij aan- en verkoop van vastgoedbeleggingen, de kasstromen gekoppeld aan emissies en het netto verkoopresultaat.</p> <p>De vergoedingen voor de beheerder zouden kunnen leiden tot een stimulans voor de beheerder om de interne beheersingsmaatregelen te doorbreken met het oog op het beïnvloeden van de hoogte van deze vergoedingen.</p>	<p>Wij hebben specifiek aandacht gegeven aan de juistheid van deze vergoedingen door het herrekenen aan de hand van in het prospectus vermelde percentages en gegevensgerichte werkzaamheden op de posten die dienen als basis voor de hoogte van deze vergoedingen.</p>

Aanvullend hierop hebben wij:

- inlichtingen ingewonnen bij de externe compliance officer en kennisgenomen van het gespreksverslag tussen het bestuur en de externe compliance officer;
- kennisgenomen van de compliance- en risicomanagementrapportages;
- de interne gedragscodes, het risicomanagement beleid en meldprocedures doorgenomen waaronder de maatregelen om belangenconflicten en onrechtmatigheden te voorkomen;
- inzicht verkregen in de gerapporteerde klachten volgens het klachtenregister;
- inzicht verkregen in de nevenfuncties van het bestuur met aandacht voor de procedures voor het voorkomen van mogelijk conflicterende belangen;

- inlichtingen ingewonnen bij de externe bewaarder en kennisgenomen van de door hen opgestelde rapportages op kwartaalbasis;
- een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controle;
- kennisgenomen van communicatie met de toezichthouders.

Onze bevindingen

De bovengenoemde controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Zij zijn derhalve niet gepland en uitgevoerd als specifiek onderzoek naar fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controle-aanpak continuïteitsveronderstelling

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden voor de periode van ten minste 12 maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Omdat de toekomstige kasstromen uit verhuur toereikend zijn om te voldoen aan de huidige en toekomstige verplichtingen jegens derden, heeft het bestuur geconcludeerd dat er geen omstandigheden zijn die de continuïteit van het fonds zou kunnen bedreigen en concludeert derhalve dat de continuïteitsveronderstelling passend is voor het fonds.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de beheerder te evalueren omvatten onder andere de beoordeling van het voldoen aan bancaire convenanten, de vervaldatum van de externe financiering en de toekomstige kasstromen uit de vastgoedbeleggingen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de assumpties en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- voorwoord van de beheerder;
- algemene informatie;
- verslag van de beheerder; en
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de beheerder en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). In dit kader is het bestuur voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de beleggingsentiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de beleggingsentiteit te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de beleggingsentiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.

De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en,
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan het bestuur dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met het bestuur over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Amsterdam, 28 oktober 2024

Forvis Mazars Accountants N.V.

Origineel was getekend door drs. P.A.B. Schutjens RA