

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 markrente. 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 geprognosticeerd op 5,6% en het gemiddeld totaal rendement op 7,9%.

Binnen het fonds Rietwijk 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 geprognosticeerd 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 geprognosticeerd 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
Inleiding	11
Vastgoedportefeuille	15
Financieel verslag	20
Fiscale positie over 2023-2024	27
3 Jaarrekening	28
Balans per 30 juni 2024	28
Winst-en-verliesrekening 2023-2024	29
Kasstroomoverzicht 2023-2024	30
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	31
Risicobeheersing	36
Toelichting op de balans	37
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	44
4 Overige gegevens	48
5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	49

1 | Algemene informatie

Beheerder / Initiatiefnemer

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

AIFMD Bewaarder

IQ EQ Depositary B.V.
Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam
Telefoon: 020 – 522 2 555

Fiscaal adviseur

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

Juridische Adviseurs en notaris ten behoeve van de Beheerder

Zuidbroek B.V.
Koningslaan 35
1075 AB Amsterdam
Telefoon: 020 – 218 2 888

Accountant

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

Vastgoedmanagement

Beuvastgoed 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 Woningen B.V. over het boekjaar 2023-2024. Dit jaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2023 tot en met 30 juni 2024.

Duinweide Woningen 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 26 september 2017 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 is een groeifonds dat voor circa 95% belegt in residentieel vastgoed (woningen). Het Fonds heeft tot aan deze emissie een groeidoelstelling gehad. Dit betekent dat het Fonds gedurende de afgelopen jaren nieuwe objecten heeft toegevoegd aan haar vastgoedportefeuille. Met de huidige Emissie heeft het Fonds haar beoogde omvang behaald. De Beheerder zal geen verdere groei van de portefeuille initiëren.

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 in nieuw te verhuren of verhuurde, juridisch gesplitste of splitsbare, woningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen);
- Het Fonds belegt uitsluitend in woningen die in Nederland zijn gelegen;
- Het Fonds belegt niet in woningen die zijn gelegen in de door de rijksoverheid aangegeven krimpgebieden en anticipeergebieden. Dit zijn regio's die kampen met bevolkingsdaling;
- De woningen zijn bij aankoop door het Fonds gemiddeld niet ouder dan 15 jaar;
- Het aantal gereguleerde woningen mag niet meer dan 20% van het totaal aantal woningen in het Fonds bedragen;
- Het Fonds beoogt voor bestaande woningen door middel van verduurzaming een zo laag mogelijke (0,8 of lager) EPC-waarde (energieprestatiecoëfficiënt) te realiseren;
- De aan te kopen woningen dienen bij te dragen aan het gemiddeld Direct rendement met een minimum van 4,0%, geprognosticeerd over een periode van 10 jaar;
- Het Fonds mag voor maximaal 60% exclusief de Kosten koper (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd worden met vreemd vermogen;
- Verkopen van individuele woningen (uitponden) kunnen zonder advies van de Beleggingscommissie worden verkocht, mits dit valt binnen het Uitpondplan;

- Verkoop van een object kan alleen na advies van de Beleggingscommissie. Dit advies van de Beleggingscommissie is een niet-bindend advies. De Beheerder mag derhalve afwijken van het advies van de Beleggingscommissie;
- Maximaal 5% van de totale brutohuuropbrengst van het Fonds mag voortkomen uit huuropbrengsten van niet-residentieel vastgoed, uitgezonderd separate parkeerplaatsen;
- Voor maximaal 10% kan worden afgeweken van dit Beleggingskader indien de investeringspropositie van de woningen naar mening van de Beheerder zodanig kansrijk is, dat het een goede aanvulling vormt op de bestaande portefeuille. De Beheerder kan hiervoor advies inwinnen bij de Beleggingscommissie.

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 Duinweide Supermarkten B.V., Leidsewijk Vastgoed FGR, Uniewijk Vastgoed CV, 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 integriteitsissues, 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 IQ EQ 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 woningwaarderingssysteem (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.

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 Prijsindex (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 Financiering (Debt Yield, DY) door het Fonds. Het niet voldoen aan deze voorwaarden kan resulteren in een hogere aflossingsgraad 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 1% van de restant hoofdsom van de Financiering 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 6,5% wordt een 'cashsweep' ingevoerd.

Op basis van de huidige taxatiewaarde bedraagt de LTV van het Fonds circa 53%. Per 1 juli 2024 bedraagt de DY van het Fonds circa 8,1%. 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 4,25%. 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 2,44% bij een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,35 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, belangenverstengeling, 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 leidinggevenden, 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.

Prospectus

Voor het Fonds is ten behoeve van de 4^e emissie in 2024 een Prospectus opgesteld met informatie over het Fonds, kosten en risico's. Voor dit jaarverslag is nog het prospectus inzake de 3^e emissie in 2022 aangehouden ten behoeve van vergelijkende cijfers. De Prospectussen zijn 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 verklaren wij dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Actuele marktcijfers en ontwikkelingen

Marktinformatie woningen

Inleiding

De Nederlandse woningmarkt heeft de afgelopen jaren aanzienlijke dynamiek vertoond, gekenmerkt door schommelende prijzen, veranderende vraagpatronen en beleidswijzigingen. Volgens cijfers van het NVM¹ over het vierde kwartaal van 2023 vertoont de Nederlandse woningmarkt een aanhoudende prijsstijging. Het woningaanbod daalde eind 2023 met 11%, waardoor krapte op de markt verder toenam. Deze trend zet zich ook in 2024 voort, waarbij in het eerste kwartaal van 2024 4% meer woningen zijn verkocht vergeleken met het eerste kwartaal van 2023.² In het tweede kwartaal van 2024 is de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning met 7,2% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024, naar een recordhoogte van EUR 468.000.³

Onderzoek van Capital Value in samenwerking met ABF Research⁴ wijst uit dat het woningtekort zal oplopen tot ongeveer 400.000 huizen in 2025. Dit komt door het afnemende aantal bouwvergunningen en mogelijke uitstel van veel bouwprojecten. Deze schaarste aan woningen maakt dat de vraag naar bestaande en nieuwbouwwoningen toe zal nemen, wat een positieve invloed op de prijsontwikkeling zal hebben. ABN Amro verwacht door een verdere daling van de hypotheekrente en een toegenomen vertrouwen in de huizenmarkt in 2024 een grotere stijging van de huizenprijzen.⁵ Tevens is door gestegen lonen het leenvermogen van kopers toegenomen.⁶

Nieuwbouwsector

In het eerste kwartaal van 2024 is de nieuwbouwwoningenmarkt met een plus van 16% op het aantal verkooptransacties duidelijk aan het herstellen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2023. Daarnaast is er sprake van een stijging van 104% van het aantal verkooptransacties ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023. Het nieuwe aanbod is afgenomen en de gemiddelde prijs is toegenomen ten opzichte van 2023.

Naast een afnemend aanbod, kampt de sector ook met uitdagingen in de hout- en bouwmaterialenindustrie, wat resulteert in tekorten en prijsstijgingen. De bouw van nieuwe woningen ondervindt tevens vertraging als gevolg van wet- en regelgeving gerelateerd aan de energietransitie en klimaatuitdagingen. Deze maatregelen dragen eveneens bij aan de stijgende kosten van nieuwe woningen. Als gevolg hiervan hebben potentiële huizenkopers slechts beperkte keuze uit een steeds duurder wordend woningaanbod.

Volgens de ABN Amro⁷ zal de nieuwbouwsector in 2025 nog steeds achterblijven. Door aanhoudende problemen bij nieuwbouw blijft het aanbod achter bij de vraag. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen blijft in 2024 én 2025 ver beneden de 100.000 woningen die het kabinet graag zou willen zien. Meer huishoudens zullen hierdoor moeite hebben om een passende woning te vinden en de doorstroming zal daardoor achterblijven.

¹ <https://www.nvm.nl/media/opud5uho/2024-01-11-persbericht-nvm-prijsstijging-woningmarkt-houdt-aan.pdf> (geraadpleegd op 19 juni 2024)

² [Woningaanbod droogt op | NVM](#) (geraadpleegd op 19 juni 2024)

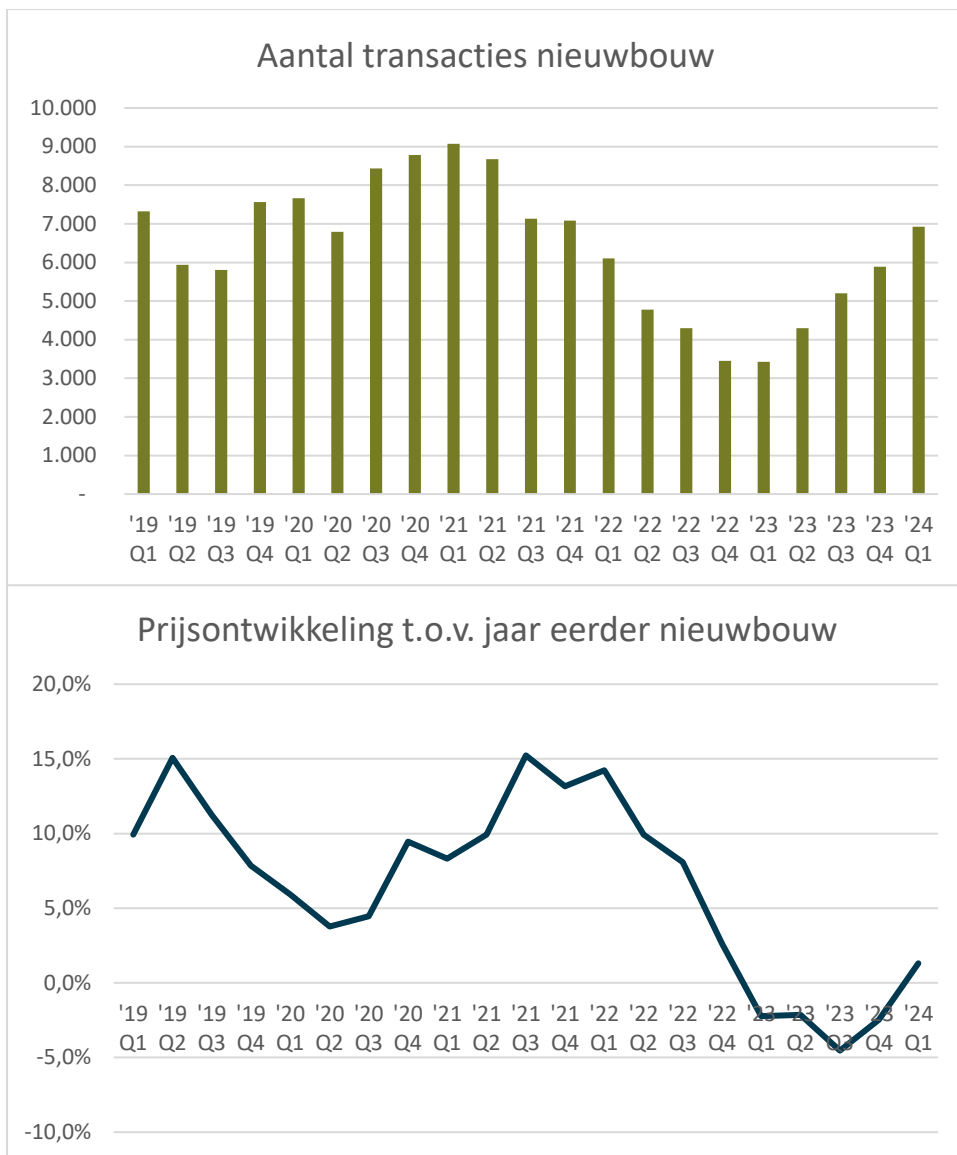
³ [Hittegolf op huizenmarkt | NVM](#) (geraadpleegd op 4 juli 2024)

⁴ <https://www.capitalvalue.nl/nieuws/woningtekort-stijgt-naar-400-000-woningen> (geraadpleegd op 19 juni 2024)

⁵ [Woningmarktmonitor april 2024 \(abnamro.nl\)](#) (geraadpleegd op 19 juni 2024)

⁶ [Hypotheeker: hoger loon zorgt voor hogere hypotheekaanvraag | RTL Nieuws | RTL.nl](#) (geraadpleegd op 12 juli 2024)

⁷ <https://assets.abnamro.com/api/public/content/woningmarktmonitor-januari-2024.pdf> (geraadpleegd op 19 juni 2024)



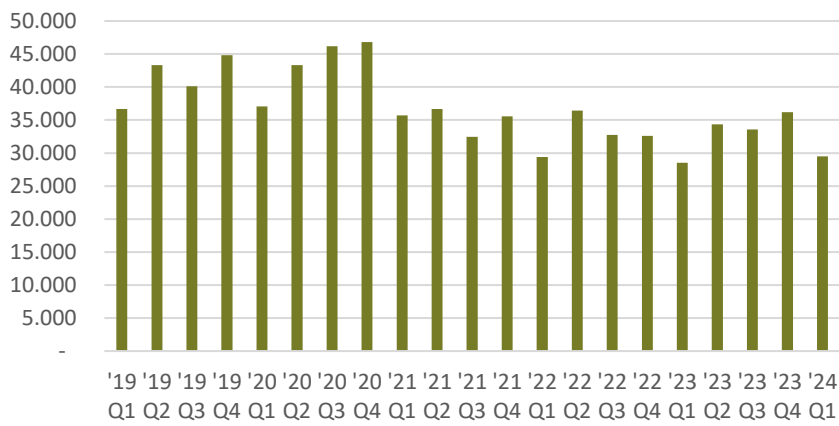
Bestaande bouw

Makelaars van NVM signaleren dat de dalende rente in de afgelopen maanden leidt tot verbeterde betaalbaarheid van woningen. Bovendien neemt het vertrouwen onder woningkopers toe. Dit zorgt in de afgelopen maanden voor meer kopers op de woningmarkt, waardoor de vraag naar woningen toeneemt.

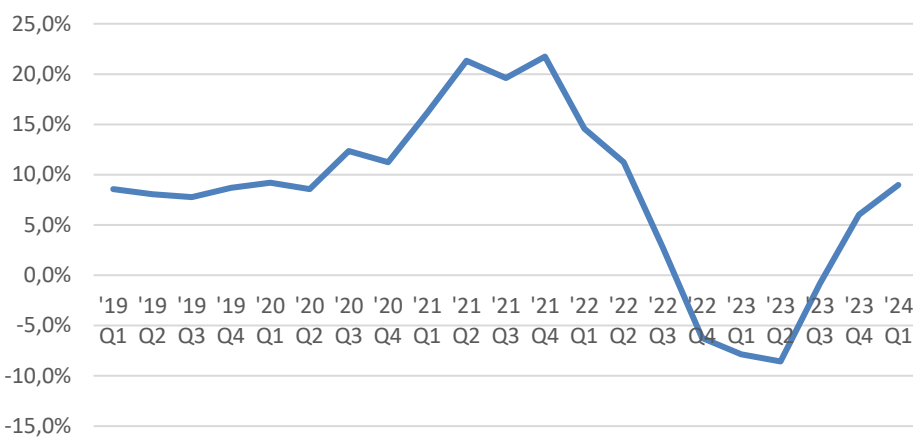
Door de gewijzigde regelgeving omtrent beleggen in vastgoed, neemt het aantal particuliere beleggers die hun beleggingswoningen verkopen toe.

Dit zorgt voor meer kansen voor starters (hoewel deze het nog steeds erg lastig hebben). Tegelijk is men minder optimistisch over de druk op de woningmarkt. Deze neemt steeds verder toe. Dit wordt veroorzaakt door het lage woningaanbod, de verslechterde nieuwbouwmarkt en het overheidsbeleid voor de huurmarkt.

Aantal transacties bestaande bouw



Prijswontwikkeling t.o.v. jaar eerder bestaande bouw



Outlook 2024 - 2026

De ABN Amro schetst in haar outlook voor 2024 dat de betaalbaarheid van woningen zal verbeteren door loonstijgingen en dalende hypotheekrentes. De raming voor de huizenprijzen in 2024 wordt bijgesteld van 2,5% naar 4%. In 2025 zullen de huizenprijzen naar verwachting verder stijgen met 3,5%.

Daarnaast schetst ABN een dalende hypotheekrente. Zij schetst een 10-jaars rente van ca. 2,40% voor eind 2024.

Daarmee staan de hypotheekrentes met een lange rentevaste periode op hetzelfde niveau als halverwege 2022.

Mede door de aangekondigde rentedalingen zullen koopwoningen betaalbaarder worden, wat naar verwachting zal resulteren in een stijging van de koopprijs.

Bouwinvest⁸ verwacht pas een herstel van de Nederlandse vastgoedmarkt vanaf 2025. Institutionele beleggers ervaren een verschuiving van kapitaalallocatie, waarbij minder kapitaal zal worden gealloceerd voor vastgoed. Volgens Bouwinvest blijft het woningtekort een grote uitdaging in de Nederlandse vastgoedmarkt. Dit tekort komt tot stand door onder andere de toename van het aantal huishoudens en de trage ontwikkeling van nieuwbouwwoningen.

⁸ <https://www.bouwinvest.nl/media/jwxisi53/dutch-market-outlook-2024-2026.pdf> (geraadpleegd op 8 maart 2024)

Sociale huurwoningen

De sociale woningmarkt in Nederland is gebonden aan regels van de overheid. Een woning kwalificeert als sociale huurwoning indien de huurprijs lager ligt dan € 879,66 per maand⁹.

Middenhuur woningen

Door schaarste op de woningmarkt zijn zowel de koop- als de huurprijzen flink gestegen; het gat tussen sociale huurwoningen (momenteel tot € 876,99) en vrije sector huurwoningen wordt daarmee steeds groter. De doorstroming van een sociale woning naar een vrije sector woning wordt voor veel mensen onmogelijk, omdat de huurprijs in de vrije sector meteen flink hoger ligt.

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingevoerd¹⁰ om de sector te reguleren, door onder andere het woningwaarderingstelsel (WWS) door te trekken naar 186 punten (op dit moment ca. € 1.100). Daarnaast zal dit stelsel actief worden gehandhaafd. Door deze aanpassingen zal naar verluid voor 300.000 woningen de huur met gemiddeld € 190 per maand dalen, en zullen circa 113.000 woningen in het betaalbare segment terugkeren. Dit geldt enkel voor woningen waarbij de huurovereenkomst is afgesloten na de ingangsdatum van de wet, Huurovereenkomsten welke voor deze tijd zijn gesloten, zijn in beginsel (nog) niet gebonden aan de regulering. Voor nieuwbouwwoningen geldt een opslag van 10%.¹¹

Deze nieuwe Wet heeft op het fonds Duinweide Woningen vrijwel geen impact omdat de woningen reeds als sociale huur zijn aangemerkt, daarnaast zijn de vrije-sector woningen binnen de portefeuille qua WWS-punten ruim boven de midden huur-grens.

⁹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-kom-ik-in-aanmerking-voor-een-sociale-huurwoning> (geraadpleegd op 8 maart 2024)

¹⁰ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betalbare-huur> (geraadpleegd op 8 maart 2024)

¹¹ [Wet betaalbare huur aangenomen en van kracht vanaf 1 juli | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#) (geraadpleegd op 12 juli 2024)

Vastgoedportefeuille

Het Fonds belegt per 30 juni 2024 in zeventien objecten die in totaal 423 zelfstandige woningen bevatten, deze zijn opgenomen in onderstaande tabel en vervolgens verder toegelicht.

Object	Aankoop
Den Bosch	22-12-2017
Zaltbommel I	29-03-2018
Leiden	30-05-2018
Helmond	30-05-2018
Alphen a/d Rijn	01-06-2019
Goes	01-06-2019
Zaltbommel II	01-08-2019
Beek en Donk	01-03-2020
Bodegraven	01-04-2020
Uden	01-04-2020
Bergen op Zoom	01-04-2020
Purmerend	01-10-2020
Den Haag	01-10-2020
Nijmegen I	15-12-2020
Rotterdam	31-05-2021
Teteringen	30-04-2021
Nijmegen II	02-04-2022
Noordwijkerhout	23-12-2021

Object Den Bosch (Beeckendael)

Object Den Bosch bestaat uit 14 woningen behorend tot het wooncomplex “Kasteel Beeckendael” gelegen in de nieuwbouwwijk Haverleij te Den Bosch. Het wooncomplex is opgeleverd in 2010 en bestaat in totaal uit 62 eengezinswoningen, 16 appartementen en 2 penthouses. Het Fonds heeft 15 eengezinswoningen gekocht en 5 appartementen. Alle woningen zijn voorzien van minimaal 1 eigen parkeerplaats. De woningen zijn voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking. De gemiddelde grootte van een woning bedraagt 167 m². Voorgaande boekjaren zijn vijf woningen van het object Den Bosch uitgepond, initieel zijn er 20 woningen aangekocht.

De Beheerder is, zoals beschreven in het prospectus 4^e emissie, voornemens om object Den Bosch en object Purmerend gedurende de looptijd van het Fonds uit te ponden, ten behoeve van de optimalisatie van de vastgoedportefeuille van het Fonds. Object Den Bosch betreft woningen en appartementen met een relatief hoge leegwaarde, en een relatief lage huur.

Object Zaltbommel (Fiep Westendorpplein)

Object Zaltbommel bestaat uit 37 appartementen behorend tot het woon-winkelcomplex “De Portage” gelegen in de nieuwbouwwijk De Waluwe te Zaltbommel. De woningen zijn opgeleverd in 2012. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking. De huizen zijn dus direct te betrekken door een huurder. De gemiddelde omvang van een woning bedraagt circa 80 m².

Object Leiden (Drakensteynplaats en Bernhardstraat)

Object Leiden bestaat uit 25 woningen (10 grondgebonden woningen en 15 appartementen), welke onderdeel uitmaken van een complete herontwikkeling van het Kooiplein te Leiden (“Het Plein van Leiden”). Op deze locatie zijn nieuwe commerciële ruimten ontwikkeld ten behoeve van o.a. een Hoogvliet supermarkt en een Albert Heijn supermarkt, er zijn twee (ondergrondse) parkeergarages ten behoeve van enkele honderden auto’s en zijn er circa 200 wooneenheden gecreëerd. Deze ontwikkelingen passen in een stedenbouwkundig plan van de gemeente Leiden om de vraag naar kwalitatief goede woonruimten zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen van Leiden op te

vangen en tegelijkertijd stadsvernieuwing toe te passen in wijken zoals Leiden Noord. Voor de komende jaren staan nog enkele grote nieuwbouwprojecten gepland in dit gedeelte van Leiden¹².

De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking. De huizen zijn dus direct te betrekken door een huurder. De gemiddelde omvang van een woning bedraagt circa 126 m².

Object Helmond (Schoolstraat)

Object Helmond bestaat uit 13 grondgebonden woningen gelegen aan de Schoolstraat te Helmond. De woningen zijn opgeleverd in april 2018. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over wandafwerking. De huizen zijn derhalve relatief eenvoudig te betrekken door een huurder. De woningen zijn gemiddeld 104 m².

Object Alphen aan den Rijn (Lupinesingel)

Object Alphen aan den Rijn bestaat uit 25 appartementen gelegen aan de Lupinesingel te Alphen aan den Rijn. De appartementen zijn opgeleverd in het tweede kwartaal van 2019. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en wand- en vloerafwerking. Daarnaast beschikken de woningen over een separate berging in het appartementencomplex. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 56m².



Object: Alphen aan den Rijn - Lupinesingel

¹² Bron: <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/werkzaamheden-in-leiden/bouwen-aan-de-stad/kooiplein/>

Object Goes (Hout- en Ketelkade)

Object Goes bestaat uit 17 grondgebonden woningen gelegen aan de Ketelkade en Houtkade te Goes. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur en zijn voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 120m². De woningen hebben een EPC-waarde van 0,26.

Object Zaltbommel 2 (Buys Ballothof)

Object Zaltbommel II bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk De Waluwe te Zaltbommel. Aan de rand van deze woonwijk heeft het Fonds reeds 37 appartementen in bezit (object Zaltbommel I). De woningen zijn ten behoeve van de verhuur en zijn voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en wand- en vloerafwerking. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 119m². De woningen zijn energieneutraal en gasloos.

Object Beek en Donk (De Hoeve, De Tamboerijn, De Harp)

Object Beek en Donk bestaat uit 31 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk De Hoge Regt te Beek compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. Als meerwerk zijn de woningen voorzien van een veluxraam op de zolder. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 109m².

Object Bodegraven (Baas en Domburgstraat)

Object Bodegraven bestaat uit 12 grondgebonden woningen gelegen in de kleine nieuwbouwwijk Hart van Bodegraven bestaande uit in totaal 55 woningen. De woningen zijn opgeleverd in het eerste kwartaal van 2020. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 119m². De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woningen gasloos zijn.

Object Uden (Staaldraad)

Object Uden bestaat uit 15 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk Het Land van Dico in het centrum van Uden. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 130m². De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woningen gasloos zijn.

Object Bergen op Zoom (Onder de Jefkes)

Object Bergen op Zoom bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen aan de rand van de nieuwbouwwijk 'De Markiezaten'. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 100m². De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woningen gasloos zijn.

Object Purmerend (Het Plateel)

Object Purmerend bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen in de relatief jonge wijk 'Het Plateel' nabij het centrum van Purmerend. Deze woningen zijn opgeleverd in 2010. De woningen zijn oorspronkelijk ten behoeve van een lokale woningbouwcorporatie gebouwd en verhuurd. Hierdoor was het opleverniveau bij aanvang van matig niveau. De afgelopen jaren waren de woningen in bezit van een ander door Duinweide Investerings NV beheerd vastgoedfonds en is er bij iedere mutatie een kwaliteitsslag gemaakt, het fonds Duinweide Woningen heeft deze woningen in 2020 aangekocht. Twaalf woningen beschikken over een eigen tuin met berging, 2 woningen beschikken over een terras op de verdieping. De woningen zijn relatief groot met een woonoppervlakte van ca. 127 tot 178 m² en daarmee geschikt voor gezinnen. De gemeente Purmerend telt circa 80.000 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting toenemen.

De Beheerder is, zoals beschreven in het prospectus 4^e emissie, voornemens om object Den Bosch en object Purmerend gedurende de looptijd van het Fonds uit te ponden, ten behoeve van de optimalisatie van de vastgoedportefeuille van het Fonds. Object Purmerend zijn woningen die oorspronkelijk ten behoeve van een woningbouwcorporatie zijn gebouwd en verhuurd. Deze woningen liggen verspreid door dezelfde buurt. Beide Objecten hebben geen meerwaarde voor een verkoop aan een belegger, waardoor de leegwaarde-ratio hoger ligt dan de andere (onaangeboden) Objecten.

Object Den Haag (Ambachtsgaarde)

Object Den Haag betreft een appartementencomplex bestaande uit 30 appartementen gelegen aan de Ambachtsgaarde in de volkswijk Bouwlust en Vrederust. De woningen zijn te onderscheiden in twee typen, de 2-kamervariant van 43 m² en de 3-kamervariant van 60 m². De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een keuken met fornuis, badkamer en wand- en vloerafwerking. De woningen zijn in 2015 opgeleverd. De woningen geven invulling aan de grote vraag naar betaalbare doch kwalitatieve huisvesting in een grote stad als Den Haag.

Object Nijmegen I (Op de set)

Object Nijmegen II bestaat uit 13 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk Zuiderveld gelegen in Nijmegen-Noord. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen met een beukmaat van 4,8 meter hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 103m². De woningen hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos. In de nabijheid van deze eengezinswoningen wordt nog een ander nieuwbouwproject gerealiseerd, maar het grootste gedeelte van de nieuwbouwwijk is al gerealiseerd en bewoonbaar. In deze wijk wordt een gemengd woonaanbod gerealiseerd, waarbij ook ruimte is voor zelfbouw en vrijstaande woningen. De ligging aan de rand van Nijmegen heeft het mogelijk gemaakt de wijk ruim op te zetten met veel groen. De wijk is goed verbonden met het centrum van Nijmegen aan de andere kant van de rivier de Waal.

Object Rotterdam (Parkbuurt)

Object Rotterdam bestaat uit 28 grondgebonden woningen gelegen in het Rotterdamse stadsdeel Hoogvliet in de nieuwbouwwijk 'Parkbuurt 010'. Iedere woning heeft een eigen parkeerplaats op een gezamenlijke binnenplaats. Er zijn vier typen woningen aangekocht; type 1 tussenwoning van 132m², type 2 hoekwoning van 132m², type 3 hoekwoning met volwaardige 2^e verdieping van 154m² en type 4 twee-onder-één-kap woning van 154m². De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen zijn gasloos en beschikken over een EPC van 0,26.

Object Teteringen (De Bouverijen)

Object Teteringen bestaat uit 11 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk "De Bouverijen" gelegen in Teteringen, wat direct grenst aan Breda. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. Vijf woningen hebben een beukmaat van 5,4 meter en zes woningen hebben een beukmaat van 5,1 meter. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 115 m². De woningen hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos.

Object Nijmegen II (Hof van Nijmegen)

Object Nijmegen II bestaat uit 42 grondgebonden woningen gelegen aan Van Schuylenburgweg te Nijmegen. Deze woningen maken onderdeel uit van het nieuwbouwproject 'Hof van Nijmegen' in de wijk Dukenburg. Het project behelst in totaal 150 woningen. De woningen zijn opgeleverd in het eerste kwartaal van 2022. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De huizen zijn relatief eenvoudig te betrekken door een huurder. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 115m². De woningen met een beukmaat van 5,7 meter hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos. Van de 42 woningen zijn er 12 hoekwoningen en 30 rijwoningen.

Object Noordwijkerhout (Sint Antoniusstraat)

Object Noordwijkerhout bestaat uit 16 appartementen met een oppervlakte van gemiddeld 83m² en een penthouse ter grootte van 112m² gelegen aan de Sint Antoniusstraat te Noordwijkerhout. De appartementen beschikken over label A+++.

Object Noordwijkerhout betreft een appartementencomplex met 17 appartementen verdeeld over 4 bouwlagen. De ruime appartementen hebben 2 of 3 slaapkamers en een gemiddelde oppervlakte van 85 m². Het object is gerealiseerd op 'het Landgoed in den Houte' op het voormalig Sint Bavo terrein en is gelegen aan de rand van het centrum van Noordwijkerhout, in de nabijheid van diverse voorzieningen. Parkeren is gesitueerd op maaiveldniveau en gelegen op eigen grond behorende bij het gebouw.

Het object wordt verwarmd via een bodemwarmte systeem hetgeen overeenkomt met een stadswarmte-systeem, waarbij het systeem wordt geëxploiteerd door een externe partij. Deze partij onderhoudt het systeem en levert de warmte direct aan de huurders, waarbij de verwarmingskosten zijn gereguleerd middels de Warmtewet. De woningen zijn voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer

Financieel verslag

Het exploitatieresultaat bedraagt afgerond EUR 3.082.000 (2022-2023: ca. EUR 1.967.000), zijnde een stijging ten opzichte van voorgaand boekjaar. Het verschil is met name veroorzaakt door 1) ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen (EUR 1,21 miljoen positief) en 2) initiatiekosten ten behoeve van de vierde emissie van het fonds (EUR 1,02 miljoen). Als de ongerealiseerde waardeveranderingen en fondsinitiatiekosten buiten beschouwing worden gelaten, voor een meer zuivere vergelijking, bedraagt het resultaat EUR 2,89 miljoen ten opzichte van EUR 2,83 miljoen voorgaand boekjaar. Daarmee is het resultaat met ca. 2% toegenomen ten opzichte van vorig boekjaar.

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 EUR 1.213.081 positief (2022-2023: EUR 511.678 negatief). Sinds aanvang van het fonds bedraagt de totale ongerealiseerde waardeverandering ca. EUR 10.853.447.

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. 7,6% gestegen als gevolg van indexaties, daarnaast is dit het eerste boekjaar dat object Noordwijkerhout volledig in exploitatie is.

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 36.725, 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 o.a. kosten opgenomen voor het opstellen van de MJOB's van objecten circa EUR 21.000 en de beoogde herstructurering van EUR 14.000 (hiervoor verwijzen we naar de toekomstparagraaf in het jaarverslag).

Fondsbeheervergoeding

De fondsbeheervergoeding bedraagt 3,50% 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 3,50%, 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 IQ EQ Depositary B.V., ontvangt vanaf aanvangsdatum van het Fonds een basisvergoeding van ongeveer EUR 11.200 excl. BTW over het kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa (prijsspeil 2024). De variabele vergoeding komt voor boekjaar 2023-2024 neer op ca. EUR 24.000.

Fondsinitiatiekosten

De overige bedrijfskosten betreffen de eenmalige (initiatie)kosten die bij iedere emissie worden gemaakt. Dit betreft onder andere de structureringsvergoeding, taxatiekosten, marketingkosten en juridische advieskosten.

Financieringslasten

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

Financiële positie

Vastgoedbeleggingen

Het onroerend goed in exploitatie is op basis van onze interne waarderingsmodellen (DCF) per ultimo boekjaar gewaardeerd op EUR 110.265.000, zijnde de reële waarde van de objecten. De taxatiewaarde van vastgoedbeleggingen, zoals blijkt uit de externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 112.870.000. Deze beperkte afwijking wordt vooral veroorzaakt door timing, inschattingen, gehanteerde marktrente en ervaringscijfers aangaande exploitatiekosten (onderhoud, mutatiekosten en eigenaarslasten). De externe taxaties zijn voor 63,1% uit 2024 en 36,9% uit 2023.

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). 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 (6,5%), 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 1% afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 65% maar lager dan 70% dient jaarlijks 1% 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 van tussen de 6% en 6,5% dient 2% van de totale resterende hoofdsom per jaar afgelost te worden, bij een DY lager dan 6% wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd.

Op basis van de huidige taxatiewaarde van de objecten (exclusief de nog aan te kopen object(en)), bedraagt de LTV van het Fonds circa 53%. Per 30 juni 2023 bedraagt de DY van het Fonds circa 8,1%. 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. In de jaarrekening is de lening (10022050) met een looptijd tot 1 april 2025 kortlopend gepresenteerd.

Lening ING REF	Hoofdsom	Looptijd	Rente *
10022050	€ 5.100.000	01-04-2025	2,58%
10023328	€ 2.625.000	01-04-2029	2,67%
10023786	€ 2.100.000	01-01-2026	1,976%
10024398	€ 3.100.000	01-01-2027	1,52%
10024664	€ 1.200.000	01-04-2026	1,56%
10024665	€ 2.250.000	01-07-2026	1,24%
10024669	€ 1.400.000	01-10-2026	1,33%
10025393	€ 1.300.000	01-10-2030	2,36%
10025807	€ 231.869	01-07-2030	2,28%
10025808	€ 1.650.000	01-07-2030	2,28%
10025882	€ 4.200.000	01-04-2030	2,443%
10025883	€ 1.644.131	01-04-2030	2,443%
10026682	€ 6.515.904	01-01-2032	2,41%
10026779	€ 19.435.000	01-01-2032	2,48%
10026957	€ 3.600.000	01-04-2029	3,19%
10027217	€ 3.600.000	01-10-2029	3,84%
	€ 59.951.904		2,44% **

* alle rentes zijn vast

** gewogen gemiddelde rente van de leningen

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 59.235.305 (30 juni 2023: 54.529.643), zijnde EUR 6.022 (30 juni 2023: EUR 5.955) per certificaat. Rekening houdend met de voorwaardelijk verschuldigde performance fee bedraagt de intrinsieke waarde EUR 57.535.568 (2022-2023: EUR 52.976.964) ofwel EUR 5.849 per certificaat (2022-2023: EUR 5.785).

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 1 juli 2024 bedroeg de indicatieve handelskoers EUR 6.143 (per aanvang fonds EUR 5.000 en per 1 juli 2023 EUR 6.200).

Het verschil tussen de intrinsieke waarde en handelskoers wordt veroorzaakt doordat de initiatiekosten ten behoeve van de handelskoers worden afgeschreven over een periode van 10 jaar, terwijl deze in de jaarrekening in één keer ten laste van het resultaat worden gebracht.

Verloop intrinsieke waarde	30 juni 2024	30 juni 2023
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	54.529.643	52.043.540
Uitgifte van kapitaal	4.204.368	2.942.093
Resultaat boekjaar	3.081.899	1.967.410
Dividenden	-2.580.604	-2.423.400
Stand bij einde verslaggevingsperiode	59.235.305	54.529.643
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	9.836	9.157
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	6.022	5.955
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	-173	-170
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel na performance fee	5.849	5.785

Toekomstparagraaf

De Beheerder verwacht over 2024-2025 een direct rendement te realiseren dat is opgenomen in de tabel 'Geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement objecten' onder jaar 7 (begroot). Het fonds heeft op 19 juli 2024 object Nieuw-Kralingen afgenomen, bestaande uit 50 appartementen en een ondergelegen horecaruimte (ca. 350m² bvo) zoals uitgebreid beschreven in het prospectus 4^e emissie, hiervoor verwijzen wij tevens naar de *Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen* op pagina 44.

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 incl. niet verrekenbare 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 certificaathoudersvergadering georganiseerd om participanten verder te informeren en te stemmen over de herstructurering, de stemming was unaniem vóór herstructurering naar een FGR.

GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT HUIDIGE OBJECTEN (alle bedragen in EUR)

	Jaar 1 - 2018/2019 (werkelijk)	Jaar 2 - 2019/2020 (werkelijk)	Jaar 3 - 2020/2021 (werkelijk)	Jaar 4 - 2021/2022 (werkelijk)	Jaar 5 - 2022/2023 (werkelijk)	Jaar 6 - 2023/2024 (werkelijk)	Jaar 7 - 2024/2025 (Begroot)
Huuropbrengst	1.197.917	2.235.191	3.371.394	4.343.531	4.996.880	5.374.611	6.442.790
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-	-	24.429	221.477	267.737	-
Totale opbrengsten (a)	1.197.917	2.235.191	3.371.394	4.367.960	5.218.357	5.642.348	6.442.790
Mutatiekosten	-21.607	-54.029	-88.674	-64.202	-74.090	-115.099	-156.441
Eigenaarslasten	-84.316	-121.503	-157.444	-259.556	-265.989	-335.111	-407.591
Vastgoedbeheer	-29.224	-55.880	-84.554	-108.569	-121.922	-196.160	-245.730
Onderhoud	-62.547	-81.422	-151.411	-197.520	-155.232	-169.396	-463.543
Adviseurs	-14.976	-45.686	-56.907	-84.284	-96.670	-111.016	-97.910
Fondsbeheer en fondskosten	-48.322	-82.652	-116.516	-148.509	-155.823	-235.956	-282.348
Niet verrekenbare Btw	-34.133	-65.439	-90.410	-105.208	-92.670	-129.124	-211.892
Totale Exploitatiekosten (b)	-295.125	-506.611	-745.916	-967.848	-962.396	-1.291.862	-1.865.455
Financieringsrente	-430.469	-532.026	-794.835	-1.173.095	-1.411.523	-1.448.783	-1.763.052
Negatieve rente en bankkosten	-	-	-	-9.605	-2.270	-1.206	-
Jaarlijkse aflossing	-	-	-	-	-	-	-
Totale Financieringslasten (c)	-430.469	-532.026	-794.835	-1.182.700	-1.413.793	-1.449.989	-1.763.052
Fondsinitiatiekosten	-1.628.997	-1.100.607	-1.272.285	-718.126	-350.324	-1.019.178	-
Waardeverandering van beleggingen	248.813	751.380	4.023.133	5.481.870	-511.678	1.213.081	-
Amortisatie financieringslasten	-14.808	-12.026	-17.214	-39.180	-12.756	-12.501	-
Totale Indirecte baten en lasten (d)	-1.394.992	-361.253	2.733.634	4.724.564	-874.758	181.402	-
Exploitatieresultaat (a+b+c+d)	-922.669	835.301	4.564.277	6.941.976	1.967.410	3.081.898	2.814.283
Aanpassing voor indirecte baten en lasten (d)	1.394.992	361.253	-2.733.634	-4.724.564	874.758	-181.402	-
Reservering voor onderhoud	-18.528	-48.578	-90.467	-146.698	-239.238	-266.960	-
Resultaat cf. Prospectus grondslagen	453.795	1.147.976	1.740.176	2.070.714	2.602.930	2.633.537	2.814.283
Verkoopopbrengst uitponden	-	-	-	-	-	-	1.853.535
Aflossing uitponden	-	-	-	-	-	-	-1.112.121
Kosten uitponden	-	-	-	-	-	-	-157.390
Uitpondresultaat na kosten en aflossing	-	-	-	-	-	-	584.024
Incidentele last (Herstructurering)	-	-	-	-	-	-	-90.000
Aflossingen op hypotheek	-	-	-	-	-	-	-
Mutatie in reserves	-17.845	-32.666	2.854	88.022	-179.530	-52.932	90.000
Voor uitkering beschikbaar	435.950	1.115.310	1.743.030	2.158.736	2.423.400	2.580.604	3.398.308
Uitkering per Certificaat	177	286	274	279	266	282	304
Direct rendement	5,3%	5,6%	5,3%	5,4%	5,0%	5,2%	5,5%
Gemiddeld direct rendement t/m heden	5,3%						
Hypotheek saldo aanvang periode	13.500.000	18.465.000	31.076.755	46.201.657	56.284.981	59.884.981	59.884.981
Opnames	4.965.000	12.611.755	15.124.902	10.083.324	3.600.000	-	10.400.000
Aflossing (uit uitponden)	-	-	-	-	-	-	-1.112.121
Hypotheek saldo einde periode	18.465.000	31.076.755	46.201.657	56.284.981	59.884.981	59.884.981	69.172.860

Verschillen tussen het saldo hypotheek zoals bovenstaand opgenomen en in de toelichting op de jaarrekening wordt veroorzaakt door geamortiseerde afsluitkosten, deze zijn bij het aangaan van de lening in rekening gebracht. De geamortiseerde afsluitkosten worden op grond van de jaarverslaggevingsregels jaarlijks ten laste van het resultaat gebracht middels amortisatie. De kolom begroting over boekjaar 2024/2025 is opgenomen als prognose en is conform het prospectus 4e emissie zoals beschikbaar op onze website, hierin is rekening gehouden met nieuwe aankoop Nieuw-Kralingen (Object Rotterdam II).

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		3.081.898
Bij:	Fondsinitiatiekosten	1.019.178
Af:	Herwaardering	-1.213.081
Af:	Fiscale afschrijving fondsinitiatiekosten	-853.134
Af:	Hogere fiscale dotatie voorziening onderhoud	-291.540
		<hr/>
		-1.338.577
Belastbaar bedrag		<hr/> 1.743.321 <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 zonder afschrijvingen, hier is derhalve geen sprake van herwaardering. Verder zijn de fondsinitiatiekosten in de commerciële jaarrekening direct als last verantwoord in de winst-en-verliesrekening, terwijl deze fiscaal zijn geactiveerd en worden geamortiseerd over een periode van 5 jaar.

3 | Jaarrekening

Balans per 30 juni 2024

Na resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toel.	30 juni 2024	30 juni 2023
Activa			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	1	110.265.000	108.879.000
Overige financiële beleggingen			
Verstreckte leningen	2	11.130.000	5.830.000
Vorderingen			
Overige vorderingen		19.010	36.062
Overlopende activa	3	<u>177.861</u>	<u>571.219</u>
		196.871	607.281
Liquide middelen	4	1.105.585	1.452.414
Totaal activa		<u>122.697.456</u>	<u>116.768.695</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	5	2.459.000	2.289.250
Agioreserve		50.765.141	46.730.523
Overige reserves		-5.749.928	-5.432.761
Herwaarderingsreserve		<u>11.761.092</u>	<u>10.942.631</u>
		59.235.305	54.529.643
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	6	54.802.484	59.881.483
Kortlopende schulden			
Overige schulden		78.689	20.420
Kortlopend deel schulden aan banken	6	5.091.500	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7	119.249	104.390
Overlopende passiva	8	<u>3.370.229</u>	<u>2.232.760</u>
		8.659.667	2.357.570
Totaal passiva		<u>122.697.456</u>	<u>116.768.696</u>

Winst-en-verliesrekening 2023-2024

(alle bedragen in EUR)

	Toel.	2023-2024	2022-2023
Exploitatieresultaat			
Huuropbrengsten	9	5.374.611	4.996.880
Exploitatiekosten	10	<u>1.064.385</u>	<u>807.497</u>
		4.310.226	4.189.383
Waardeveranderingen van beleggingen			
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	<u>1.213.081</u>	<u>-511.678</u>
		1.213.081	-511.678
Renteopbrengsten	11	267.737	221.477
Som der bedrijfsopbrengsten		5.791.043	3.899.182
Bedrijfslasten			
Fondsbeheervergoeding	12	193.026	121.826
Vergoeding AIFMD-bewaarder	13	34.451	33.073
Fondsinitiatiekosten	14	1.019.178	350.324
Financieringslasten	15	<u>1.462.490</u>	<u>1.426.549</u>
Som der bedrijfslasten		2.709.145	1.931.772
Resultaat voor belastingen		3.081.898	1.967.410
Belastingen		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultaat na belastingen		3.081.898	1.967.410



Object: Leiden - Drakensteynplaats

Kasstroomoverzicht 2023-2024

(alle bedragen in EUR)

	2023-2024	2022-2023
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	3.081.898	1.967.410
Aan- en verkopen van beleggingen	-172.918	-4.033.312
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-1.213.081	511.678
Mutaties van vorderingen	-4.889.591	-2.289.230
Mutaties van kortlopende schulden	6.203.039	-988.162
Saldo kasstroom uit beleggingsactiviteiten	3.009.347	-4.831.616
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	4.204.368	2.942.093
Amortisatie geactiveerde financieringskosten	12.501	12.757
Ontvangsten uit langlopende schulden	-5.091.500	3.585.600
Dividenduitkeringen	-2.481.544	-2.491.924
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.356.175	4.048.526
Netto kasstroom	-346.828	-783.090
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	1.452.414	2.235.504
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	1.105.585	1.452.414
Mutatie in geldmiddelen	-346.829	-783.090



Object: Goes – Hout- en Ketelkade

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

Dit jaarverslag van Duinweide Woningen B.V. over het boekjaar 2023-2024 heeft betrekking op de periode 1 juli 2023 tot en met 30 juni 2024.

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. Daarnaast is de post overige bedrijfsopbrengsten omschreven als renteopbrengsten.

Continuïteit

Het fonds is opgericht op 22 juni 2018 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 verwacht de lening van EUR 5,1 miljoen met een looptijd tot 1 april 2025 in zijn geheel af te lossen op basis van beschikbare liquiditeiten uit de operationele resultaten van het fonds waaronder de uitponding van woningen. Mocht aflossing uit eigen liquiditeiten niet mogelijk blijken, dan verwacht de beheerder gezien de relatief lage loan-to-value geen onzekerheden in het succesvol verlengen van de huidige financiering of het aantrekken van alternatieve financieringen.

Vestigingsplaats Fonds

Duinweide Woningen B.V. is feitelijk en statutair gevestigd aan de Aarkade 7, 2406 BV te Alphen aan den Rijn en is bij de KVK geregistreerd onder nummer 69682852.

Voornaamste activiteiten Fonds

De activiteiten van Duinweide Woningen 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).

Grondslagen voor de waardering van Fondsactiva en Fondspassiva

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 waardevermeerderingen 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 waardingsdatum 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 waardingsmodel 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 waardingsmethode (DCF methode) bepaald. Daarnaast wordt het object minimaal eens per drie jaar geïkt middels een taxatie door een externe taxateur, of vaker indien- en voor zover dit door regelgeving wordt verlangd.

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.

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

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 Vastgoedbeleggingen	30 juni 2024	30 juni 2023
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	108.879.000	105.357.366
Bij: investeringen	172.918	4.033.312
Herwaardering	1.213.081	-511.678
Stand bij einde verslaggevingsperiode	110.265.000	108.879.000

Ultimo boekjaar is de reële waarde van de Objecten bepaald, zoals in onderstaande tabel weergegeven per object. Objecten zijn gewaardeerd volgens een intern waarderingsmodel gebaseerd op een DCF-methode in lijn met de huidige strategie van het fonds ten aanzien van de individuele objecten, zijnde het scenario van doorexplotatie of van uitponding.

Overeenkomstig het prospectus kunnen verkopen van individuele woningen (uitponden) alleen worden gedaan als dit valt binnen het uitpondplan dat is voorgelegd aan de Beleggingscommissie. In de vergadering tussen de beheerder en de Beleggingscommissie (29 februari 2024) is door de leden van de beleggingscommissie positief geadviseerd tot het uitponden van de objecten Den Bosch en Purmerend, dit is ook dusdanig beschreven in het 4e prospectus van het fonds. Voor deze twee objecten is daarom gekozen voor waardering op basis van het uitpondscenario, in lijn met de prognose zoals opgenomen in het prospectus 4e emissie. In het boekjaar zijn nog geen individuele woningen verkocht uit de portefeuille, wel zijn recent verkochte woningen na einde boekjaar in acht genomen als referentietransactie voor de waardering van de portefeuille per balansdatum.

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 4,22% en 5,22% (vorig jaar: tussen 4,19% en 5,69%) in het scenario doorexploteren en tussen een bandbreedte van 5,72% en 7,96% (vorig jaar: niet van toepassing) in het scenario uitponden. De EY ligt voor alle objecten tussen een bandbreedte van 4,15% en 5,14% (vorig jaar: tussen 3,99% en 4,84%).

Een uitgangspunt in de waardering betreft de huidige huurstream vermeerderd met toekomstig ingeschatte indexaties, voor de indexaties is de in maart gepubliceerde reeks gehanteerd zoals door de NRVt 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: 10,4%), en transactiekosten (1%).

De taxatiewaarde, zoals blijkt uit de meest recente externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 112.870.000. De taxatiewaarde ligt daarmee ongeveer 2,3% hoger dan de boekwaarde per 30 juni 2024. Deze beperkte afwijking wordt vooral veroorzaakt door timing, inschattingen, gehanteerde markttrente en ervaringscijfers aangaande exploitatiekosten (onderhoud, mutatiekosten en eigenaarslasten). De externe taxaties zijn voor 63,1% uit 2024 en 36,9% uit 2023.

De taxateur maakt, naast de BAR/NAR-methode, eveneens gebruik van de DCF methode, de uitkomst hiervan is gehanteerd als taxatiewaarde. Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen de scenario's doorexploiteren en uitponden van de taxateur, de hoogste waarde betreft de taxatiewaarde. De disconteringsvoet in het interne waarderingsmodel en de externe taxatie is opgebouwd uit het risicovrij rendement, een toeslag onroerend goedsector en een object specifieke risico-opslag. De object specifieke risico-opslag is gebaseerd op het type woning, het bouwjaar, het huurdersrisico, ligging 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 markthuurlaag als een mutatie zich voordoet.

De volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt: Huurinkomsten: EUR 5.374.611 (2022-2023: EUR 4.996.880); Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd (excl. advieskosten): EUR 953.369 (2022-2023: EUR 710.827); Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd (zijnde advieskosten): EUR 111.016 (2022-2023: EUR 96.670).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 10.853.448, onder het eigen vermogen is enkel een herwaarderingsreserve opgenomen voor de objecten waarbij de huidige boekwaarde hoger is dan de oorspronkelijke aanschafprijs. Zijnde de positieve bedragen uit kolom 'Herwaardering (cumulatief)' ten bedrage van: EUR 11.761.092.

Object	Aankoop	Boekwaarde 30-6-2024	Boekwaarde 30-6-2023	Mutatie	Herwaardering (cumulatief)
Den Bosch	22-12-2017	5.291.000	4.393.000	898.000	511.461
Zaltbommel I	29-03-2018	7.721.000	7.182.000	539.000	1.207.824
Leiden	30-05-2018	10.823.000	10.651.000	172.000	3.441.272
Helmond	30-05-2018	3.415.000	3.695.000	-280.000	491.920
Alphen a/d Rijn	01-06-2019	5.181.000	5.304.000	-123.000	527.754
Goes	01-06-2019	4.934.000	4.817.000	117.000	695.589
Zaltbommel II	01-08-2019	4.304.000	4.518.000	-214.000	565.380
Beek en Donk	01-03-2020	8.832.000	8.379.000	453.000	1.906.151
Bodegraven	01-04-2020	4.003.000	4.123.000	-120.000	257.002
Uden	01-04-2020	4.538.000	4.818.000	-280.000	-83.229
Bergen op Zoom	01-04-2020	3.680.000	3.863.000	-183.000	159.746
Purmerend	01-10-2020	5.018.000	4.770.000	248.000	376.739
Den Haag	01-10-2020	5.108.000	5.073.000	35.000	644.460
Nijmegen I	15-12-2020	3.658.000	3.658.000	-	-505.845
Rotterdam	31-05-2021	10.499.000	10.512.000	-13.000	210.795
Teteringen	30-04-2021	3.516.000	3.442.000	74.000	-72.203
Nijmegen II	02-04-2022	13.592.000	13.567.000	25.000	765.000
Noordwijkerhout	23-12-2021	6.152.000	6.114.000	38.000	-246.368
		110.265.001	108.879.001	1.386.000	10.853.448

2 Verstrekte leningen	30 juni 2024	30 juni 2023
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	5.830.000	3.600.000
Lening u/g Duinweide Ontwikkelingen IV B.V.	5.300.000	2.230.000
Stand bij einde verslaggevingsperiode	11.130.000	5.830.000

De leningen zijn verstrekt aan Duinweide Ontwikkelingen IV B.V. ten behoeve van de gedeeltelijke financiering van de ontwikkeling van 50 nieuwbouwwapartementen te Rotterdam zoals toegelicht in het prospectus 3e en 4e emissie. De lening bestaat uit meerdere delen EUR 3,6 miljoen tegen 3,44% rente, EUR 2,23 miljoen tegen 5% rente en EUR 5,3 miljoen tegen 5% rente, alle met een looptijd tot 19 juli 2024. Op 19 juli 2024 is het object Nieuw-Kralingen afgenomen en zijn de verstrekte leningen volledig afgelost/verrekend met de te betalen koopsom. Rente op de verstrekte leningen is verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de renteopbrengsten.

3 Overlopende activa	30 juni 2024	30 juni 2023
Vooruitbetaalde exploitatiekosten OG	177.861	121.449
Rekening-courant vastgoedbeheerder	-	449.770
Stand bij einde verslaggevingsperiode	177.861	571.219

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 met boekjaar 2024 en VVE bijdragen.

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	1.105.585	977.414
ABN Amro bank spaarrekening	-	475.000
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.105.585	1.452.414

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	2.289.250	2.171.750
Uitgifte van aandelen	169.750	117.500
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.459.000	2.289.250

Het geplaatste kapitaal bestaat uit 9.836 aandelen (30-06-2023: 9.157) met een nominale waarde van EUR 250. In de periode 1 juli 2023 tot en met 30 juni 2024 zijn, als onderdeel van de vierde emissie, 679 aandelen uitgegeven, ten behoeve van de aankoop object Nieuw-Kralingen. De totale nominale waarde van de in het boekjaar uitgegeven aandelen bedraagt EUR 169.750 en het hierop betaalde agio betreft EUR 4.034.618. De gemiddelde koers waartegen de aandelen zijn uitgegeven bedraagt hiermee EUR 5.411 per aandeel (30-06-2023: 5.353). De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt per 30-06-2024: EUR 6.022 (30-06-2023: EUR 5.955), verminderd met de voorwaardelijk aan de Beheerder verschuldigde performance fee ad EUR 173 (zie voor de toelichting de niet uit de balans blijvende verplichtingen) bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel EUR 5.849. In juli en augustus zijn tevens aandelen uitgegeven, hiervoor verwijzen we naar de gebeurtenissen na balansdatum.

	Totaal	Certificaat
Intrinsieke waarde na performance fee	59.235.305	54.529.643
Eigen vermogen einde verslaggevingsperiode	-1.699.737	-1.552.679
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	57.535.567	52.976.964

<i>Agioreserve</i>	30 juni 2024	30 juni 2023
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	46.730.523	43.905.930
Uitgifte van aandelen	4.034.618	2.824.593
Stand bij einde verslaggevingsperiode	50.765.141	46.730.523

Overige reserves

De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-5.432.761	-5.077.316
Resultaat boekjaar	3.081.899	1.967.410
Dividenduitkeringen	-2.580.604	-2.423.400
Onttrekking/dotatie herwaarderingsreserve	-818.461	100.545
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-5.749.928	-5.432.761

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 worden 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 financieringskastromen. Daardoor kan het voorkomen dat negatieve overige reserves ontstaan. Ondanks de negatieve overige reserves is de beheerder, kijkend naar het totaal fondsvermogen, 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	10.942.631	11.043.176
Onttrekking/dotatie	818.461	-100.545
Stand bij einde verslaggevingsperiode	11.761.092	10.942.631

Voor de positieve herwaarderingsreserves is een herwaarderingsreserve gevormd. Over het boekjaar heeft, ten gunste van de overige reserves, een dotatie aan de herwaarderingsreserve plaatsgevonden ad EUR 818.461 (30-06-2023: 100.545 onttrekking). Zie ook tabel en toelichting 1.

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.

Gerealiseerde winst per participatie	190	271
Ongerealiseerde winst per participatie	123	-
Ongerealiseerd verlies per participatie	-	-56

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	59.893.984	59.881.483
Kortlopend deel schulden aan banken	-5.091.500	-
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	54.802.484	59.881.483
Stand per begin verslaggevingsperiode	59.881.483	56.283.126
Opnames	-	3.600.000
Afsluitprovisie nieuwe financiering(en)	-	-14.400
Kortlopend deel schulden aan banken	-5.091.500	-
Amortisatie financieringslasten	12.501	12.757
Stand per einde verslaggevingsperiode	54.802.484	59.881.483

Het totaal van langlopende schulden met een resterende looptijd van meer dan vijf jaar bedraagt: EUR 38.538.572 (2022-2023: EUR 44.749.879), het restant ad EUR 21.355.411 (2022-2023: EUR 15.131.604) heeft een looptijd van minder dan 5 jaar. Het gedeelte van de financiering met een looptijd korter dan 1 jaar is als kortlopend deel gepresenteerd.

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

- Woningen Beeckendael te Den Bosch;
- Woningen Fiep Westendorpplein te Zaltbommel;
- Woningen Drakensteynplaats te Leiden;
- Woningen Schoolstraat te Helmond;
- Woningen Houtkade en Ketelkade te Goes;
- Woningen Lupinesingel te Alphen aan den Rijn;
- Woningen Waluwe (Buys Balllothof) te Zaltbommel;
- Woningen De Hoeve te Beek en Donk;
- Woningen Baas en Domburgstraat te Bodegraven;
- Woningen Staaldraad te Uden;
- Woningen Onder de Jefkes te Bergen op Zoom,
- Woningen Ambachtsgaarde te Den Haag,
- Woningen Plateellaan, Chris Lanooystraat, Lambertus Huisengastraat en Toon Dupuisstraat, Purmerend,
- Woningen Zuiderveld-West (Wonen op de set) te Nijmegen,
- Woningen Kalmoes en Rietbrink te Teteringen,
- Woningen Klein Profijtweg, Esplanadapad, Slagbaaipad en Baarsweg te Rotterdam,
- Woningen Tolhuis te Nijmegen,
- Woningen Sint Antoniusstraat te Noordwijkerhout.

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

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 (6,5%), 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 1% afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 65% maar lager dan 70% dient jaarlijks 1% 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 van tussen de 6% en 6,5% dient 2% van de totale resterende hoofdsom per jaar afgelost te worden, bij een DY lager dan 6% wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd.

Op basis van de huidige taxatiewaarde van de Objecten (exclusief de nog aan te kopen object(en)), bedraagt de LTV van het Fonds circa 53%. Per 30 juni 2024 bedraagt de DY van het Fonds circa 8,1%. 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.

Lening ING REF	Hoofdsom	Looptijd	Rente *
10022050	€ 5.100.000	01-04-2025	2,58%
10023328	€ 2.625.000	01-04-2029	2,67%
10023786	€ 2.100.000	01-01-2026	1,976%
10024398	€ 3.100.000	01-01-2027	1,52%
10024664	€ 1.200.000	01-04-2026	1,56%
10024665	€ 2.250.000	01-07-2026	1,24%
10024669	€ 1.400.000	01-10-2026	1,33%
10025393	€ 1.300.000	01-10-2030	2,36%
10025807	€ 231.869	01-07-2030	2,28%
10025808	€ 1.650.000	01-07-2030	2,28%
10025882	€ 4.200.000	01-04-2030	2,443%
10025883	€ 1.644.131	01-04-2030	2,443%
10026682	€ 6.515.904	01-01-2032	2,41%
10026779	€ 19.435.000	01-01-2032	2,48%
10026957	€ 3.600.000	01-04-2029	3,19%
10027217	€ 3.600.000	01-10-2029	3,84%
	€ 59.951.904		2,44% **

* alle rentes zijn vast

** gewogen gemiddelde rente van de leningen

7 Belastingen en premies sociale verzekeringen	30 juni 2024	30 juni 2023
Dividendbelasting	119.249	104.390
Stand bij einde verslaggevingsperiode	119.249	104.390
8 Overlopende passiva	30 juni 2024	30 juni 2023
Vooruitontvangen huren	87.559	94.391
Exploitatiekosten OG	466	1.779
Advies- en accountantskosten	44.165	44.165
RC Beheerder	59.841	-
Waarborgsommen	772.003	816.241
Servicekosten	170.281	144.954
Nog te betalen rente	362.196	362.196
Uit te keren dividenden	675.743	591.542
Performance fee Den Bosch, Duinweide Investerings N.V.	-	125.527
Overige overlopende passiva	1.197.975	51.965
Stand bij einde verslaggevingsperiode	3.370.229	2.232.760

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.

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.

In de overige overlopende passiva is een schuld van ca. EUR 1.008.521 opgenomen aan Duinweide Investerings, deze schuld ziet hoofdzakelijk toe op initiatievergoedingen behorende bij de 4e emissie.

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

Niet uit de balans blijkende 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 1.699.737 (2022-2023: EUR 1.552.679). De impact op de intrinsieke waarde ad EUR 173 per aandeel is toegelicht onder het eigen vermogen.

Verder, het fonds heeft een koopovereenkomst gesloten ten behoeve van de aankoop Rotterdam Nieuw-Kralingen, zoals beschreven in het laatste prospectus. De koopsom bedraagt ca. EUR 27.655.000 incl. btw en levering heeft plaatsgevonden op 19 juli 2024, het object is na verkrijging direct in exploitatie gegaan, inmiddels bedraagt de bezettingsgraad van dit object 100%. Bij levering zijn de leningen zoals door het fonds aan Duinweide Ontwikkelingen IV afgelost/verrekend en heeft het fonds de financiering van ING overgenomen ad EUR 10,4 miljoen.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

(alle bedragen in EUR)

9 Huuropbrengsten	2023-2024	Prospectus	2022-2023
Den Bosch	264.925	266.261	260.846
Zaltbommel I	428.355	417.119	411.337
Helmond	183.610	179.768	178.140
Leiden	510.902	498.658	487.418
Alphen aan den Rijn	272.928	266.576	263.537
Zaltbommel II	204.546	199.677	198.474
Goes	252.862	241.611	240.972
Beek en Donk	407.354	387.978	384.273
Bergen op Zoom	187.307	180.460	178.348
Uden	229.964	219.805	216.989
Bodegraven	192.309	185.299	183.877
Den Haag	282.571	262.853	270.158
Purmerend	222.401	221.116	213.086
Nijmegen I	171.654	169.022	164.811
Teteringen	160.130	155.341	154.150
Rotterdam Hoogvliet	478.742	463.160	460.268
Nijmegen II	637.933	630.365	611.650
Noordwijkerhout	286.118	291.107	125.046
Dotatie voorziening debiteuren	-	-	-6.499
Totaal (netto huuropbrengsten)	5.374.611	5.236.177	4.996.880

In de jaarrekening zijn, naast de resultaten over het boekjaar 2023-2024 ook de cijfers conform het prospectus opgenomen, zijnde het derde prospectus van 7 maart 2022, als vergelijkende cijfers. De kolom prospectus betreft kolom 'jaar 3' van het geprognosticeerde exploitatieresultaat op pagina 94/168 als basis. Het vierde prospectus van 25 april 2024 zal vanaf volgende periode (boekjaar 2024-2025) worden gehanteerd, waar jaar 1 in de prognose toeziet op de periode vanaf 1 juli 2024.

Een bedrag van EUR 23.373 (30-06-2023: 33.570) is voorzien als oninbaar en op de balans gesaldeerd onder de post debiteuren (overige vorderingen), dit bedraagt ca. 0,4% van de huidige jaarlijkse huuropbrengsten.

10 Exploitatiekosten	2023-2024	Prospectus	2022-2023
Vastgoedbeheervergoeding	196.160	152.401	121.922
Eigenaarslasten	335.111	350.499	265.989
Onderhoud	169.396	448.448	155.232
Adviseurs	111.016	83.754	96.670
Niet verrekenbare btw	129.124	186.593	92.670
Mutatiekosten	115.099	148.740	74.090
Overige lasten	8.479	-	924
Totaal	1.064.385	1.370.435	807.497

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 beheerkosten bedraagt deze vergoeding per 1 augustus 2023 3,75%, zoals reeds gecommuniceerd met de participanten (mailing mei 2023 en certificaa houdersvergadering 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 voorsnog 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 gepronosticeerd in prospectus.

Adviseurs

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening 2023-2024 door Forvis Mazars Accountants: EUR 36.725, 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 o.a. kosten opgenomen voor het opstellen van de MJOB's van objecten circa EUR 21.000 en herstructurering van circa EUR 14.000.

11 Renteopbrengsten	2023-2024	Prospectus	2022-2023
Rentebaten lening u/g Duinweide Ontwikkelingen IV B.V.	236.792	-	221.477
Rentebaten banksaldo	30.945	-	-
	<u>267.737</u>	<u>-</u>	<u>221.477</u>

De leningen zijn verstrekt ten behoeve van de gedeeltelijke financiering van de ontwikkeling van 50 nieuwbouwappartementen te Rotterdam zoals toegelicht in het prospectus 3e emissie. De lening bestaat uit twee delen EUR 3,6 miljoen tegen 3,44% rente en EUR 2,23 miljoen tegen 5% rente, beide met een looptijd tot 1 april 2024.

Tevens zijn rentebaten over het boekjaar 2023-2024 meegenomen. 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 31.000 aan rentebaten ontvangen.

12 Fondsbeheervergoeding	2023-2024	Prospectus	2022-2023
Fondsbeheervergoeding	193.026	160.021	121.826

De fondsbeheervergoeding bedraagt 3,50% 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 verband met de gestegen beheerkosten bedraagt deze vergoeding per 1 augustus 2023 3,5%, zoals reeds gecommuniceerd met de participanten (mailing mei 2023 en certificaa houdersvergadering in december 2023) en beschreven in de herziene fondsvoorwaarden (als download beschikbaar in uw MijnDuinweide-omgeving).

13 Vergoeding AIFMD-bewaarder	2023-2024	Prospectus	2022-2023
Vergoeding AIFMD-bewaarder	34.451	45.878	33.073

14 Fondsinitiatiekosten	2023-2024	Prospectus	2022-2023
Fondsinitiatiekosten	1.019.178	328.915	350.324
Totaal	<u>1.019.178</u>	<u>328.915</u>	<u>350.324</u>

Fondsinitiatiekosten 2023-2024 zien toe op Rotterdam Nieuw-Kralingen en zijn direct ten laste van het resultaat gebracht.

15 Financieringslasten	2023-2024	Prospectus	2022-2023
Amortisatie financieringslasten	12.501	-	12.756
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	1.448.783	1.826.796	1.411.523
Bankkosten en positieve rente banksaldo	1.206	-	2.270
Totaal	<u>1.462.490</u>	<u>1.826.796</u>	<u>1.426.549</u>

Zie de tabel zoals opgenomen bij toelichting 6.

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.

	30 juni 2024	30 juni 2023
Verloop intrinsieke waarde		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	54.529.643	52.043.540
Uitgifte van kapitaal	4.204.368	2.942.093
Resultaat boekjaar	3.081.899	1.967.410
Dividenden	-2.580.604	-2.423.400
Stand bij einde verslaggevingsperiode	59.235.305	54.529.643
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	9.836	9.157
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	6.022	5.955
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	-173	-170
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel na performance fee	5.849	5.785

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 dalende LKF ten opzichte van voorgaand boekjaar wordt overwegend verklaard door behaalde schaalvoordelen.

	2023-2024	2022-2023
Gemiddelde intrinsieke waarde	56.882.474	53.286.591
Som van de lopende kosten	1.291.862	962.396
Lopende kostenfactor (LKF)	2,27%	1,81%
De Som van de lopende kosten is als volgt bepaald:	2023-2024	2022-2023
Exploitatiekosten	1.064.385	807.497
Fondsbeheervergoeding	193.026	121.826
Vergoeding AIFMD-bewaarder	34.451	33.073
	1.291.862	962.396



Object: Goes – Hout- en Ketelkade

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.

Ten behoeve van de vierde emissie van Duinweide woningen zijn in juli 1.018 en in augustus 264 certificaten uitgegeven, hiermee bedraagt de gemiddelde koers bij uitgifte EUR 5.496 (30-6-2024: EUR 5.411) en is de vierde emissie succesvol afgerond.

Met de opgehaalde gelden is op 19 juli 2024 het object Rotterdam Nieuw-Kralingen verkregen van Duinweide Ontwikkelingen IV. Het object is aangekocht voor de overeengekomen prijs van EUR 27.655.000 incl. btw en is na verkrijging direct in exploitatie gegaan, inmiddels bedraagt de bezettingsgraad van dit object 100%. Bij levering zijn de leningen zoals door het fonds aan Duinweide Ontwikkelingen IV afgelost/verrekend en heeft het fonds de financiering van ING overgenomen ad EUR 10,4 miljoen.

Bestemming van het resultaat

De Beheerder stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2023-2024 ten bedrage van EUR 3.081.852, onder aftrek van de aan de Participanten gedurende 2023-2024 betaalde en per ultimo 2023-2024 te betalen uitkeringen over het boekjaar 2023-2024 ten bedrage van EUR 2.562.656 (per saldo EUR 519.196 positief), te doteren 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 Woningen 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 resultaatsbestemming

Op grond van artikel 4.1 van de statuten van Duinweide Woningen 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 1,32% (130,0429 certificaten) in het Fonds (30 juni 2023: 1,03%).

Aan het bestuur verbonden personen en vennootschappen hebben een belang van 1,50% (147,3050 certificaten) in het Fonds (30 juni 2023: 0,84%).

5 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders en het bestuur van Duinweide Woningen 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 Woningen 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 Woningen 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 Woningen 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> <p>Wij hebben ook vastgesteld of er indicaties zijn voor onrechtmatige aankoop- en verkooptransacties door het toetsen van de opzet en het bestaan van het proces rondom deze transacties inclusief het besluitvormingsproces.</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 en verkoop 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.

Wij hebben in dit kader specifiek aandacht gegeven aan de leningen met een resterende looptijd korter dan 12 maanden na opmaak van de jaarrekening. Gezien de verhouding tussen de marktwaarde van het vastgoed en de uitstaande lening per balansdatum en recent overeengekomen (her)financieringen van andere fondsen onder beheer, is de beheerder van mening dat de toekomstige financiering van het fonds voldoende zeker is en derhalve geen gevolgen heeft voor het duurzaam voortzetten van de activiteiten van het fonds voor ten minste een periode van 12 maanden na de datering van de jaarrekening.

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 genoemde 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 gereede 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