



## Voorwoord van de beheerder

Met betrekking tot de fondsen Duinweide Woningen, Duinweide Supermarkten en Oostwijck Vastgoed 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 een aantal relevante economische- en marktontwikkelingen te beschrijven. Ook gaan we daarbij in op een aantal specifieke ontwikkelingen voor supermarkt- en woningvastgoed.

Met de voortdurende oorlog in Oekraïne hebben geopolitieke spanningen en de gevolgen op macro economisch niveau zich in het (gebroken) boekjaar voortgezet. Met name volatiele energie-, voedsel- en brandstofprijzen zijn fors gestegen. In september 2022 piekte de inflatie op 14,5% (CBS, 2022). Over heel 2022 is deze uitgekomen op 10%, terwijl dit in 2021 op 2,7% lag (CBS, 2023). Inmiddels ligt het voorlopige CBS-inflatiecijfer (CPI) met 3,0% (augustus 2023) fors lager. En de consumentenprijs-index volgens de geharmoniseerde methode van de Europese Unie, de zogenaamde HICP, is gedaald naar 3,4% in augustus. De belangrijkste oorzaak is de daling van energieprijzen ten opzichte van een jaar geleden. De prijzen van voedsel en diensten dalen inmiddels ook langzaam, maar liggen nog fors boven die van vorig jaar. DNB verwacht dat het inflatiecijfer over heel 2023 op 4,2% zal uitkomen.

Hoewel de inflatie in de Eurozone is gedaald tot 5,3% (Eurostat, 2023) is dit nog ruim boven de ECB-doelstelling van 2%. Om prijsstabilisatie in de Eurozone te bewerkstelligen en de inflatie te bestrijden, is de (korte) beleidsrente verder verhoogd. Met de vorige renteverhoging van 25 basispunten op 14 september 2023 is de ECB-depositorente 4,0%. Deze bevindt zich daarmee op het hoogste niveau sinds mei 2001. De inflatie is nog te hoog, maar tegelijkertijd is de ECB waakzaam op het aanwakken van een recessie omdat het monetaire ECB-beleid negatieve impact begint te hebben op economische data en indicatoren in de Eurozone. In hoeverre het eind van de rentecyclus nabij is, valt moeilijk in te schatten.

Als gevolg van deze inflatie- en renteverwachtingen heeft de yieldcurve in de Eurozone sinds november 2022 een inverse vorm. Dit betekent dat voor bepaalde looptijden de kortlopende rente boven de lange rente ligt. De mate van inversie bevindt zich op het hoogste niveau sinds de jaren '90. De driemaands Euribor-rente en de 5- en 10-jaars Interest Rate Swap-tarieven (IRS), die voor de herfinanciering van onze fondsen een belangrijk ijkpunt zijn, bevonden zich per 1 juli 2023 op het niveau van respectievelijk 3,597%, 3,200% en 3,069% (1 juli 2022: -0,176%, 1,339% en 1,652%).

De Nederlandse economie is in het tweede kwartaal van 2023 met een krimp van 0,3% (CBS, 2023) ten opzichte van het voorafgaande kwartaal in een milde recessie beland. Daarmee blijft de Nederlandse economie ook iets achter op die van onze buurlanden. De belangrijkste oorzaken zijn afname van consumptie en investeringen van bedrijven alsmede krimpende exportcijfers. Het aantal faillissementen is in juni 2023 voor de derde achtereenvolgende maand toegenomen. Dit betekent dat het aantal faillissementen 15 achtereenvolgende maanden hoger lag dan in dezelfde maand een jaar eerder. Vooral de handel en bouwnijverheid zijn geraakt. Overigens is in juli 2023 voor het eerst weer een daling van het aantal faillissementen zichtbaar. De werkloosheid blijft daarentegen dalen naar inmiddels het niveau van 3,5% van de beroepsbevolking. Dit wordt deels veroorzaakt door kortere werkweken na de Coronapandemie (CBS, 2023).

Op de vastgoedmarkt is in het eerste halfjaar van 2023 het beleggingsvolume ten opzichte van het voorgaande jaar fors, te weten met meer dan 60%, gedaald naar een historisch laag niveau van € 3,2 miljard (CBRE, 2023). Hiervoor zijn verschillende oorzaken. De financieringslasten zijn in relatief korte tijd fors opgelopen. De (onzekere) inflatieontwikkeling, volatiele rente en opeenstapeling van (aangekondigde) restrictievere wet- en regelgeving zorgt voor onzekerheid. Partijen hebben hun strategieën moeten herzien en een aantal investeerders heeft inmiddels afwaarderingen verantwoord, echter tussen bied- en laatprijzen zit nog steeds een kloof. De snelheid van het herstel wordt bepaald door de mate waarin een nieuw prijsevenwicht wordt geaccepteerd en de mate waarin aanbod tegen nieuwe prijsniveaus op de markt wordt gebracht.

De beleggingen van Duinweide Investeringsfondsen bestaan uit supermarkten en nieuwbouwwoningen. In de winkelmarkt hebben winkeliers te maken met bij een aantal fondsen ook sprake van dagwinkels. In de winkelmarkt hebben winkeliers te maken met

kostenstijgingen, personeelstekorten en het betalen van uitgestelde belastingaanslagen. De koopkracht van consumenten staat onder druk en het consumenten-vertrouwen ligt ruim onder het gemiddelde van de afgelopen 20 jaar. 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 juni 2023 met 12% ten opzichte van het voorgaande jaar verder toegenomen. Bij de supermarkten, waarin een aantal van onze fondsen beleggen, is 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 vastgoed zijn mede daardoor over het afgelopen boekjaar (grotendeels) op hetzelfde niveau gebleven.

In de woningmarkt is met de val van het kabinet de beleidsonzekerheid verder toegenomen. Hogere financieringslasten kunnen door huurregulering niet altijd worden gecompenseerd met huurstijgingen. De nieuwbouw stukt door het hogere renteniveau, (voorgenomen) overheidsrestricties en hogere bouwkosten. In het vernieuwde woningwaarderingstelsel (WWS), dat per 1 januari 2024 moet ingaan, telt duurzaamheid zwaarder mee. Welke maatregelen na overleg met de Tweede kamer een wetvoorstel zal worden ingediend en welke controversieel zullen worden verklaard is op dit moment nog niet duidelijk, hetgeen aanhoudende onzekerheid betekent. Achterliggend doel van het inmiddels gevallen kabinet 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 fondsen investeren alleen in duurzame, energiezuinige woningen. Een groot deel van deze woningen hebben “nul op de meter”. 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 zal blijven. De financieringen zijn overwegend langlopend. 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 2022/2023

### *Emissies/Aankopen*

Rivierburcht Vastgoed is een closed-end fonds, dat is opgezet als Fonds voor Gemene rekening (FGR) waarin participanten fiscaal transparant kunnen beleggen. Rivierburcht bestaat uit 122 nieuwbouwwoningen in Arnhem, Voorburg, Valburg en een woon-zorgcomplex voor beschermd wonen (GGZ) in Noordwijkerhout. De totale fondsinvestering bedraagt € 45 miljoen waarvoor € 20,5 miljoen fondsvermogen is aangetrokken. De objecten Voorburg en Valburg (fase 2) zijn in januari 2023 opgeleverd. Hiermee is het fonds volledig in exploitatie. Het gemiddeld direct rendement van het fonds wordt begroot op 4,5% en het totaal rendement op 5,8%.

Duinweide Woningen is een closed-end fonds dat opteert voor de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. De omvang van de 3<sup>e</sup> emissie bedraagt € 9,3 miljoen. Hiervan is de eerste tranche ad € 5,7 miljoen in april 2022 volledig geplaatst. In het tweede halfjaar van 2022 is ook de tweede tranche geplaatst waarbij € 2,9 miljoen aan fondsvermogen is opgehaald en ook deze emissie is afgerond. De opbrengst is aangewend voor de aankoop van twee objecten. Object Nijmegen II betreft 42 grondgebonden woningen aan het Tolhuis in Nijmegen die in het eerste kwartaal van 2022 zijn opgeleverd. Object Noordwijkerhout heeft betrekking op 17 appartementen, verdeeld over vier bouwlagen. Dit object is eind 2022 opgeleverd zoals beschreven in het derde prospectus. Het fonds heeft op dit moment nog object ‘Nieuw-Kralingen’ in Rotterdam in aanbouw. Dit

bestaat uit 50 appartementen en één horecaruimte en maakt deel uit van project 'Nieuw-Kralingen' dat circa 700 nieuwbouwwoningen omvat. De oplevering wordt in het tweede kwartaal van 2024 verwacht waarvoor een vierde, laatste prospectus wordt opgemaakt. Het gemiddeld direct rendement van het fonds wordt in het laatste prospectus begroot op 4,7% en het totaal rendement op 6,6%.

In het derde kwartaal 2022 zij wij gestart met de zesde emissie van ons closed-end fonds Duinweide Supermarkten. Deze emissie heeft een totale omvang van € 28 miljoen, verdeeld in twee tranches van elk ca. € 14 miljoen. Met de emissieopbrengst van de eerste tranche zijn objecten in Groningen, Haren II, Driel, Staphorst, Vriezenveen, Horst en Goes zijn aangekocht. Begin oktober heeft het fonds vervolgens het object Oss afgenomen. Dit betreft een supermarkt dat deel uitmaakte van ons (inmiddels afgeronde) fonds Sonnewijck Vastgoed. Het object Vriezenveen (supermarkt) is begin oktober (door)verkocht. In het vierde kwartaal van 2022 is daarmee de hele € 14 miljoen van de eerste tranche van deze emissie geplaatst. Het fonds heeft op basis van de prospectus bij de zesde emissie de mogelijkheid om in 2023 nog voor maximaal € 25 miljoen objecten aan te kopen en € 14 miljoen fondsvermogen te emitteren. Naar verwachting zal hiervan op basis van de huidige marktomstandigheden geen gebruik worden gemaakt. Het gemiddeld direct rendement van het fonds wordt in het laatste prospectus begroot op 6,8% en een totaal rendement van gemiddeld 7,6%.

Uniewijck Vastgoed is een closed-end fonds dat kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM Richtlijn. Participanten kunnen hierin als commanditaire vennoot fiscaal transparant beleggen. Uniewijck bestaat uit vier supermarkten, 15 winkels en 18 appartementen in Meerkerk, Aarle-Rixtel, IJsselstein en Gorredijk. Op 8 maart 2023 zijn 13 appartementen boven de supermarkt in Meerkerk aangekocht. Deze is volledig financiert met vreemd vermogen en was hiervoor geen emissie noodzakelijk. De aankoopfinanciering is verstrekt door Duinweide Certificaten en is inmiddels in het derde kwartaal van 2023 volledig afgelost met een (her)financiering bij ING.

#### *Herschikking taken binnen het bestuur van Duinweide Investerings.*

Per 1 juli 2023 heeft een wijziging in de taakverdeling binnen het bestuur plaatsgevonden. Deze wijziging ziet uitsluitend toe op de verdeling van een aantal verantwoordelijkheden en beschikbare uren. De samenstelling van het bestuur zelf is ongewijzigd gebleven.

Hans Vissinga heeft per 1 juli 2023 de Algemene Bedrijfsvoering (CEO-rol) op zich genomen.

De verantwoordelijkheden voor Riskmanagement en Compliance zijn door Hans Vissinga overgedragen aan Jack Mondt die hiermee inclusief Finance sinds 1 juli 2023 de CFRO-rol vervult.

Tenslotte heeft op zijn beurt Jack Mondt de verantwoordelijkheid voor een tweetal operationele activiteiten overgedragen aan Pieter van Zeben. Naast zijn commerciële verantwoordelijkheden als bestuurslid Commercie, heeft Pieter van Zeben vanaf 1 juli 2023 de aansturing van de uitbesteding van een aantal werkzaamheden en het facilitair bedrijf op zich genomen.

**mazars**

Mazars Accountants N.V.  
Gewaarmerkt voor  
identificatiedoeleinde  
PS | 31-10-2023

# Inhoudsopgave

1   Algemene informatie	5
2   Verslag van de Beheerder	6
Algemeen	6
Actuele marktcijfers en ontwikkelingen	12
Vastgoedportefeuille	13
Financieel verslag	19
Fiscale positie over 2022-2023	24
3   Jaarrekening	25
Balans per 30 juni 2023	25
Winst-en-verliesrekening 2022-2023	26
Kasstroomoverzicht 2022-2023	27
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	28
Risicobeheersing	33
Toelichting op de balans	35
Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2022-2023	43
4   Overige gegevens	47
5   Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	48

# 1 | Algemene informatie

## Beheerder / Initiatiefnemer

Duinweide Investerings N.V.  
Henry Dunantweg 15  
2402 NM Alphen aan den Rijn  
Telefoon: 088 – 222 0 222

## Accountant

Mazars Audit & Assurance B.V.  
Watermanweg 80  
3001 KC Rotterdam  
Telefoon: 088 – 277 15 00

## AIFMD Bewaarder

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

## Juridisch Adviseur en notaris ten behoeve van de Beheerder

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

## Fiscaal adviseur

KPMG Meijburg & Co  
Laan van Langerhuize 9  
1186 DS Amstelveen  
Telefoon: 088 – 909 10 00

## Vastgoedmanagement

Beuvestigd Beheer & Onderhoud B.V.  
Henry Dunantweg 15  
2402 NM Alphen aan den Rijn  
Telefoon: 0172 - 74 26 55



**mazars**

Mazars Accountants N.V.  
Gewaarmerkt voor\_  
identificatiedoeleinde5  
PS | 31-10-2023

## 2 | Verslag van de Beheerder

### Algemeen

Hierbij presenteert de beheerder van de belegginginstelling, Duinweide Investerings N.V., het jaarverslag van Duinweide Supermarkten B.V. over het boekjaar 2022-2023. Dit jaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023.

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

### Fiscale status

Het Fonds opteert voor de status van fiscale belegginginstelling ("FBI") in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals nader uitgewerkt in het Besluit Belegginginstellingen. Een FBI is vennootschapsbelastingplichtig tegen een tarief van 0% en betaalt derhalve zelf feitelijk geen vennootschapsbelasting.

### Doelstelling

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

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

### Beleggingskader

- Het Fonds belegt uitsluitend in objecten die in Nederland zijn gelegen;
- Het Fonds belegt in supermarkten en winkelcentra, welke supermarkten minimaal 70%\* van de totale huursom van het Fonds vertegenwoordigen;
- De supermarkten waarin het Fonds belegt dienen een verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) van minstens 1.000 m<sup>2</sup> en maximaal 3.500 m<sup>2</sup> te hebben, tenzij het een supermarkt in het centrum van een stad met minimaal 100.000 inwoners betreft;
- De aan te kopen objecten dienen te zijn voorzien van een onafhankelijke taxatie, een positief vestigingsplaatsonderzoek en een advies van de Beleggingscommissie;
- De aan te kopen objecten dienen bij te dragen aan het gemiddeld Direct rendement, wat over een periode van 10 jaar minimaal 6,0% dient te bedragen;
- Het Fonds mag voor maximaal 60%\* (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd zijn met vreemd vermogen;
- De aan- en verkopen van Objecten zijn enkel toegestaan voor zover voorzien van een onafhankelijke taxatie en een advies van de Beleggingscommissie;
- Investerings- en onderhoud gedurende de looptijd van het Fonds zijn toegestaan voor zover zij zijn begroot en na advies van de Beleggingscommissie of niet meer dan 50.000 euro per Object bedragen.

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

## Bestuur en beheer

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

Duinweide Investerings N.V. treedt daarnaast op als Beheerder van Rietwijck Vastgoed FGR, Leidsewijk Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed CV, Duinweide Woningen B.V., Oostwijck Vastgoed B.V., Rivierburcht Vastgoed FGR, Burgwijck 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 beloningsbeleid van Duinweide (tevens opgenomen onder “Downloads” op Duinweide.nl) 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 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 erop 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 2022, conform de jaarrekening van Duinweide Investerings N.V. De totale beloning is inclusief sociale lasten en exclusief dividend zoals uitgekeerd aan de aandeelhouders. De toelichting hieronder heeft betrekking op het totaal van de personele beloningen voor alle fondsen onder beheer van Duinweide Investerings. Dekking van de personele beloningen vindt plaats op basis van de fondsmanagementvergoeding die de beheerder aan de door haar beheerde fondsen in rekening brengt.

	Aantal werknemers (FTE)	% Vaste beloning	% Variabele beloning	Winstdeling (EUR)	Totale beloning (EUR)
Personeel	5	100%	0%	€ -	€ 560.411
Bestuur	3	97%	3%	€ -	€ 484.000

Verder hanteert de Beheerder een 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 integriteitsissue's, alsmede een klokkenluidersregeling.

## Wft

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

## Bewaarder

De Beheerder heeft CSC Depositary 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



## **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. Adequaats risicomanagement op zowel Fondsniveau als het niveau van de Beheerder is daarom essentieel voor het realiseren en uitvoeren van de doelstellingen van het Fonds. Dit is vastgelegd in risicomanagementbeleid dat is geïntegreerd in ons bedrijfsmodel. 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 onze beheersings- en controlesystemen wordt periodiek gemonitord. Met een bewuste afweging tussen doelstellingen en risicobereidheid streven wij 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 alsmede nieuwe wet- en regelgeving en/of politieke besluitvorming kunnen (in)directe juridisch, fiscaal en/of financieel effect hebben op het Fonds. 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. De fiscale wijziging in de behandeling van de box 3-inkomstenbelasting beleggingen beïnvloedt het rendement bij particuliere Participanten. Het mogelijk vervallen van de FBI-status per 1 januari 2025 kan ertoe leiden dat het Fonds met het betalen van vennootschapsbelasting wordt geconfronteerd. De beheerder onderzoekt de mogelijkheden om, bij de voorgenomen omzetting naar een andere fiscale structuur in 2024, gebruik te maken van het flankerend beleid.

### **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. De kredietwaardigheid en integriteit van elke huurder wordt vooraf onderzocht. Echter kan niet worden uitgesloten dat huurtermijnen niet (tijdig) worden voldaan. Bij het langdurig niet-nakomen (na drie maanden) zal, nadat eerst een deurwaarder is ingeschakeld, het Fonds bij de rechter om ontbinding van de huurovereenkomst verzoeken zodat het betreffende Object kan worden ontruimd. Dit kan, naast huurderving, additionele (juridische) kosten met zich meebrengen. Er moeten mogelijk (bouwkundige) aanpassingen worden gedaan, een nieuwe huurder moet worden geacquireerd en het Fonds kan met tijdelijke leegstand worden geconfronteerd.

#### *Huurinkomstenrisico*

De huurinkomsten kunnen worden beïnvloed door veranderende economische en politieke omstandigheden die leiden tot bijvoorbeeld inkomensveranderingen. Het risico bestaat bijvoorbeeld dat door koopdrachtdaling en verdere toename van onlineverkopen de winstgevendheid van huurders (winkeliers) afneemt. Dit kan er in algemene zin toe leiden dat huurniveaus dalen en/of huurders niet meer aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Daarnaast kan veranderende wet- en regelgeving huurinkomsten beïnvloeden.

#### *Inflatierisico*

Inflatie is afhankelijk van verschillende economische factoren. Het inflatiecijfer ligt sinds vorig jaar op een aanzienlijk hoger niveau dan voorgaande jaren. 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 door de oorlog in Oekraïne en internationale sancties tegen Rusland. Om de inflatie te dempen en de economie af te remmen, heeft de ECB in

2022 de beleidsrente met 2,00% verhoogd. Met de laatste renteverhoging van 0,25% in juli 2023 bedraagt de ECB-depositorente inmiddels 3,75%. 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 (winkeliers) kan worden doorberekend. Inflatie heeft zo op verschillende manieren invloed op het Fondsrendement.

#### *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 de kosten overstijgen of onvoorziene situaties die kosten met zich meebrengen en niet in het Prospectus zijn benoemd. Bijvoorbeeld gerechtelijke kosten, onderhoudskosten, onvoorziene bouwtechnische problemen en investeringskosten voor huurders. Daarnaast kosten waarmee het Fonds wordt geconfronteerd als gevolg van gewijzigde (fiscale) wet- en regelgeving. Onvoorziene en hogere kosten beïnvloeden het direct rendement in het Fonds.

#### *Niet voldoen aan bankconvenanten (Aflossingsrisico)*

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

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

#### *Renterisico*

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

### **Operationeel**

#### *Frauderisico*

Fraude is crimineel handelen met wederrechtelijk gewin als doel. Fraudekenmerken zijn het misbruik maken van positie, valse voorstelling van zaken geven en/of afbreuk doen aan de rechten van een ander. Voorbeelden hiervan zijn interne en externe fraude, belangenverstremgeling, 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,

**mazars**

Mazars Accountants N.V.

Gewaarmerkt voor

identificatiedoeleinden

PS | 31-10-2023

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 ons bekend zijn er overigens geen signalen van mogelijke fraude bij Duinweide Investerings of een van de fondsen die wij beheren.

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, zoals uiteengezet in de controleverklaring bij deze jaarrekening.

#### *ICT-/Cyberrisico*

De toename van digitalisering en steeds complexere ICT-omgevingen in een informatie-gedreven maatschappij maakt ons 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.

#### **Strategisch**

##### *Marktwaarde-/verkoopwaarderisico*

Het Fonds is actief op de Nederlandse markt en koopt uitsluitend Objecten aan in Nederland. De marktwaarde van de Objecten is afhankelijk van economische en/of politieke omstandigheden in de vastgoedmarkt. Door veranderende omstandigheden 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. Het marktrisico kan tot gevolg hebben dat (een deel van de) Objecten niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden, kunnen worden verkocht als gevolg van marktomstandigheden op dat moment. De Beheerder zal dan niet in staat zijn de beleggingsportefeuille van het Fonds profijtelijk te beëindigen en een indirect rendement te realiseren. Het marktwaarde- of verkoopwaarderisico treedt altijd samen op met een of meer andere vermelde risicofactoren.

##### *Niet voldoen aan duurzaamheidseisen (ESG/SFDR)*

In onze visie 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 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 milieuitdagingen (afval, verontreiniging, energieverbruik, CO<sub>2</sub>-uitstoot etc.). De sociale criteria betreffen de wijze waarop de organisatie mensen behandelt (diversiteit, werkomstandigheden, gezondheid, beloning etc.). De Governance-criteria onderzoekt hoe een bedrijf wordt bestuurd (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 factoren wel nadrukkelijk mee bij elk beleggingsbesluit van het Fonds dat zij neemt. Zij vormen integraal onderdeel van het beleggingsbeleid/kader van 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.

**mazars**

Mazars Accountants N.V.

Gewaarmerkt voor

identificatiedoeleinden

PS | 31-10-2023

### *Plaatsingsrisico*

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

### *Prospectus*

Voor het Fonds is ten behoeve van de 3<sup>e</sup> emissie in 2022 een Prospectus opgesteld met informatie over het Fonds, kosten en risico's. Het Prospectus is verkrijgbaar ten kantore van de Beheerder en tevens verkrijgbaar op de website van de Beheerder ([www.mijn.duinweide.nl](http://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 supermarkten

Nederlanders spenderen steeds meer aan eten en drinken. Hoewel het consumentenvertrouwen in het begin van 2023 enigszins is opgeleefd, heeft zich dit nog niet verder doorgezet<sup>1</sup>, maar fooduitgaven blijven een stijgende lijn tonen. De afgelopen jaren hebben een grote stijging gezien door consumenten in supermarkten. En ook in 2023 stuwt de consument de fooduitgaven naar een nieuw hoogtepunt.<sup>2</sup> De consument kiest in de supermarkt steeds vaker voor luxe en gemak. De totale omzet van de Nederlandse supermarktsector is in 2022 gestegen met 3,9% naar bijna 46,9 miljard euro.<sup>3</sup>

Het marktaandeel online supermarktbestedingen is in de 2<sup>e</sup> helft van 2022 en de 1<sup>e</sup> helft van 2023 gezakt. Hoewel wordt verwacht dat deze dip tijdelijk van aard zal zijn, vindt de prijsbewuste consument het online boodschappen doen te duur.<sup>4</sup> Ook de rijksoverheid verwacht voor 2023 een lichte groei van de economie.<sup>5</sup>

Doordat de indexatie van huurcontracten veelal gekoppeld is aan de inflatie, heeft de aanhoudend hoge inflatie hebben bij supermarktvastgoed geleid tot een stijging van 5-15% van huur in het afgelopen jaar. Deze stijging zorgt binnen het Fonds voor een gezond en stabiel rendement.

In 2022 heeft er in het supermarktlandschap wederom een verschuiving plaatsgevonden; De keten Jan Linders, met voornamelijk vestigingen in het zuidoosten van het land, heeft aangekondigd verder te gaan als Albert Heijn.<sup>6</sup> Hiermee is het marktaandeel van Albert Heijn iets toegenomen, waarbij het marktaandeel van Jumbo licht is gedaald.<sup>7</sup>

---

<sup>1</sup> <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/trade-retail/voorzicht-detailhandel>

<sup>2</sup> <https://fsin.nl/fsin-beleidsmonitor-2023>

<sup>3</sup> [IRI marktaandelen 2022: Superunie beperkt verlies marktaandeel na vertrek Deen \(distrifood.nl\)](https://www.distrifood.nl/iri-marktaandelen-2022-superunie-beperkt-verlies-marktaandeel-na-vertrek-deen)

<sup>4</sup> [Online supermarkt omzet op waarde geschat \(meting april 2023\) - Supermarkt & Ruimte \(supermarktenruimte.nl\)](https://www.supermarktenruimte.nl/online-supermarkt-omzet-op-waarde-geschat-meting-april-2023)

<sup>5</sup> [Economische ontwikkelingen 2023 | Prinsjesdag: Miljoenennota en Rijksbegroting | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/economische-ontwikkelingen/2023/01/27/prinsjesdag-miljoenennota-en-rijksbegroting-2023)

<sup>6</sup> [Supermarktketen Jan Linders gaat verder onder de vlag van Albert Heijn - NRC](https://www.nrc.nl/nieuws/2022/12/15/supermarktketen-jan-linders-gaat-verder-onder-de-vlag-van-albert-heijn)

<sup>7</sup> [Marktaandelen 2022: AH en prijsvechters de grote winnaars | supermarkt.team](https://www.supermarkt.team/marktaandelen-2022-ah-en-prijsvechters-de-grote-winnaars)

## Vastgoedportefeuille

Het Fonds belegt per 30 juni 2023 in achttien Objecten, deze zijn opgenomen in onderstaande tabel en vervolgens verder toegelicht.

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

### Object Haarlem

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

De Albert Heijn gevestigd in Object Haarlem heeft een oppervlakte van totaal 1.024 m<sup>2</sup> BVO bestaande uit 687 m<sup>2</sup> VVO en 337 m<sup>2</sup> aan magazijn, laden en lossen, sociale ruimte, kantoor en overige ruimte. De huurovereenkomst eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 31 maart 2024. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze voortgezet met 4 optieperioden van telkens vijf jaar. De opzegtermijn van 12 maanden is verstreken en derhalve is de huurovereenkomst verlengd tot 31 maart 2027, zijnde de eerste optieperiode.

### Object Den Haag

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

Het Object is een monumentaal pand dat in 1897 is gebouwd. In het najaar van 2015 heeft een renovatie plaatsgevonden en heeft zich een Hoogvliet supermarkt in dit pand gevestigd. De supermarkt heeft een oppervlakte van totaal 1.050 m<sup>2</sup> VVO en daarnaast circa 400 m<sup>2</sup> aan magazijn, laden en lossen, sociale ruimte, kantoor en overige ruimte. De huurovereenkomst is per 15 februari 2016 aangegaan voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 14 februari 2031. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met optieperioden van telkenmale vijf jaar.

### Object Haren

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

**mazars**

Mazars Accountants N.V.  
Gewaarmerkt voor  
identificatiedoeleinden  
PS | 31-10-2023

De Jumbo gevestigd in Object Haren heeft een oppervlakte van totaal 1.698 m<sup>2</sup> BVO. De huurovereenkomst is per 28 november 2016 aangegaan voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 27 november 2031. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met twee optieperioden van elk vijf jaar.

### **Object Zaltbommel**

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

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

De Jumbo gevestigd te Object Zaltbommel heeft een oppervlakte van 1.508 m<sup>2</sup> BVO. De huurovereenkomst is per 17 september 2012 aangegaan voor een periode van 10 jaar, tot september 2022. Aangezien de huurovereenkomst niet is opgezegd, is deze voortgezet met een periode van vijf jaar. Als per 16 september 2027 niet wordt opgezegd is nog sprake van een optieperiode van wederom 5 jaar. Naast de Aldi en Jumbo supermarkten zijn een drogist, bakker, Primera, slager en kapper in Object Zaltbommel gevestigd.

### **Object Leiden**

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

De Hoogvliet gevestigd in Object Leiden heeft een oppervlakte van totaal 2.000 m<sup>2</sup> BVO. De huurovereenkomst is per 12 januari 2017 aangegaan voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 11 januari 2032. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met een periode van vijf jaar. Complementair aan de Hoogvliet supermarkt zijn een bakker, viswinkel en een drogist (Kruidvat) als overige retail in het object gevestigd. De overige units zijn verhuurd aan een kapper, scooterwinkel, cafetaria, medische speciaalzaak en een Primera.

### **Object Cuijk**

Object Cuijk betreft het wijkwinkelcentrum 'Lavendelkade' gelegen aan de Lavendel. Deze winkelstrip wordt hoofdzakelijk gekenmerkt en ingevuld door de Jumbo supermarkt en heeft een totale oppervlakte van 3.277 m<sup>2</sup> BVO. De ligging is centraal in de wijk 'Heeswijkse Kampen'. Deze wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en is nog steeds groeiende door de komst van nieuwbouwwoningen.

De Jumbo gevestigd in Object Cuijk heeft een oppervlakte van totaal 2.056 m<sup>2</sup> BVO. De huurovereenkomst is per 15 mei 2014 aangegaan voor een periode van 10 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 14 mei 2024. De huurovereenkomst is niet opgezegd en derhalve wordt deze voortgezet met een periode van (telkens) vijf jaar. Complementair aan de Jumbo supermarkt zijn een kapsalon, en een vestiging van de gemeente Cuijk in het object gevestigd.

### **Object Marknesse**

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

De Jumbo gevestigd in Object Marknesse heeft een oppervlakte van totaal 1.572 m<sup>2</sup> BVO. De huurovereenkomst is 2018 aangegaan voor een periode van 10 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 31 mei 2028. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met een periode van vijf jaar.

### **Object Renkum**

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

De supermarkt is door Ahold in de zomer van 2019 volledig inwendig vernieuwd en heeft een oppervlakte van 1.992 m<sup>2</sup> BVO. De huurovereenkomst is per juli 2017 verlengd voor een periode van 10 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 6 juli 2027.

### **Object Zevenaar**

Object Zevenaar ligt in het centrum van Zevenaar. De Jumbo supermarkt heeft de beschikking over een eigen parkeerterrein (onderdeel van Object Zevenaar). Dit parkeerterrein en de gevel zullen binnen afzienbare tijd worden vernieuwd. Verder zal het pick-up point een meer prominente plek krijgen aan de buitenzijde van de supermarkt.

In Object Zevenaar is een Jumbo supermarkt gevestigd en heeft een oppervlakte van 2.565 m<sup>2</sup> BVO. De supermarkt wordt geëxploiteerd door een lokale franchisenemer, de heer Heemskerk, met twee vestigingen in Zevenaar. De huurovereenkomst is in augustus 2020 verlengd voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 31 augustus 2035.





### **Object Spijkenisse**

Dit wijkwinkelcentrum is een modern ogend complex, dat goed bereikbaar is en een ruime, gratis parkeervoorziening heeft. De huidige supermarkt heeft een oppervlakte van 2.370 m<sup>2</sup> inclusief 245 m<sup>2</sup> laad- en losruimte en is voorzien van de laatste technieken op het gebied van duurzaamheid en milieu. Om de winkelervaring voor consumenten zo compleet mogelijk te maken, is aan de overkant van de inwendige passage een slijterij gevestigd. Aan de zuidelijke buitenzijde is verder een Kruidvat gevestigd. Rondom de supermarkt zijn parkeerplaatsen aangelegd. Mede-eigenaar van het complex is woningbouwcoöperatie Ruwaard van Putten, gevestigd in Spijkenisse. Zij heeft het eigendom en het beheer over de 102 woningen in het complex. De huurovereenkomst met Detailconsult B.V. loopt tot en met 21 oktober 2030.

### **Object Schijndel**

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

Het complex waarin zich het Object bevindt, is gebouwd in 1981 en uitgebreid in 2013 en in 2018. De totale grootte van het object is 2.071 m<sup>2</sup> BVO.

### **Object Groningen**

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

Het Object heeft een oppervlakte van 2.593 m<sup>2</sup> BVO, en is recentelijk uitgebreid en volledig gerenoveerd. Het Object is volledig onderkelderd. Hoewel in de binnenstad van Groningen diverse supermarkten zijn gelegen kunnen deze supermarkten door de hoge concentratie van bewoners allen de consumenten goed bedienen. Albert Heijn heeft reeds een lange tijd een dominante positie in de binnenstad van Groningen, mede dankzij het strategisch goed verspreide vestigingsnetwerk.

### **Object Haren II**

Het Object Haren II betreft een Action gevestigd aan de Rijksstraatweg in het centrum van Haren. Het Object is gelegen in het centrum van Haren en heeft een oppervlakte van 1.033m<sup>2</sup>. Door de afwezigheid van een Action in de omliggende dorpen zal er toevloeiing vanuit de omgeving plaatsvinden. De huurovereenkomst met loopt tot 31 december 2025. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze telkens voortgezet optieperioden van vijf jaar.

### **Object Driel**

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

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

### **Object Staphorst**

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

### **Object Vriezenveen**

Object Vriezenveen betreft een winkelruimte in het centrum van Vriezenveen, gelegen nabij onder andere een opticien, Hema en drogist. De huidige huurder, Aldi, heeft de huurovereenkomst opgezegd per het einde van 2022. De verwachting is echter, gezien de nieuwbouwlocatie van Aldi nog gerealiseerd dient te worden, dat de huurtermijn voor enkele kwartalen voortgezet zal worden.

De Beheerder heeft deze locatie tezamen met Object Driel en Object Staphorst aangekocht tegen een relatief lage prijs doordat de huurovereenkomst bij aankoop reeds was opgezegd. De Beheerder heeft vanaf het moment van aankoop getracht het Object binnen 6 maanden door te verkopen om zodoende overdrachtsbelasting te besparen.

Het Fonds heeft op 27 juni 2022 een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van Object Vriezenveen. Het Object is reeds per 1 oktober 2022 geleverd aan de kopers en maakt per balansdatum geen deel meer uit van de portefeuille van het Fonds.

### **Object Horst**

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

### **Object Goes**

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

### **Object Oss**

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

## Financieel verslag

Het resultaat voor belastingen bedraagt EUR 2.295.933 (2021-2022: EUR 10.914.052). Over boekjaar 2021-2022 was sprake van een positieve herwaardering van EUR 8.419.460, over het boekjaar 2022-2023 bedraagt dit een negatieve herwaardering van EUR 805.293. Exclusief ongerealiseerde waardeveranderingen bedraagt het resultaat voor belasting EUR 3.101.266, vorig boekjaar bedroeg dit EUR 2.494.591.

### 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. 51% gestegen als gevolg van indexaties (gemiddeld 7%) en de exploitatie van de nieuw aangekochte objecten te Groningen, Haren II, Driel, Staphorst, Horst, Goes en Oss.

### Exploitatiekosten

#### Vastgoedbeheervergoeding

De Beheerder ontvangt jaarlijks een beheervergoeding van 3,00% over gefactureerde netto huursom van het Object, exclusief omzetbelasting (Btw).

De vergoeding voor het Vastgoedbeheer is voor het dagelijks beheer van de Objecten en bestaat uit het administratief, commercieel en technisch beheer. Dit Vastgoedbeheer is door de Beheerder uitbesteed aan Beauvastgoed Beheer en Onderhoud. De Vastgoedbeheerder ontvangt hiervoor een vergoeding van 3,00% van de gefactureerde netto huursom van het Object, exclusief omzetbelasting (Btw).

Per 1 augustus 2023 bedraagt deze vergoeding 3,75%, zoals reeds gecommuniceerd met de participanten en beschreven in de herziene fondsvoorwaarden (als download beschikbaar in uw MijnDuinweide-omgeving).

#### Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals de onroerendezaakbelasting, bijdragen aan een vereniging van eigenaren, waterschapslasten, rioolrechten en verzekeringspremies. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde WOZ waarde van de Objecten.

#### 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 advieskosten betreffen de vergoedingen aan accountants voor de controle van de jaarrekening en overige adviseurs voor de werkzaamheden op technisch, financieel, juridisch of fiscaal gebied. Met ingang van boekjaar 2022/2023 is Mazars accountants & Adviseurs B.V. (Mazars) de nieuwe externe accountant van het fonds. Mazars ontvangt een vergoeding van EUR 36.500 exclusief BTW en eenmalige opstartkosten over dit kalenderjaar.

### Fondsbeheervergoeding

De vergoeding voor het Fondsbeheer (3,0%) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten is voor het beheer van het Fonds, de administratie, het bepalen en doen van uitkeringen, het opstellen van een begroting en de conceptjaarrekening, het doen van aangiften omzetbelasting, de periodieke rapportage aan en

communicatie met de Certificaathouders, het organiseren en begeleiden van Certificaathouders vergaderingen, het overleg met de Bewaarder en de onderhandelingen met Financiers.

In de Fondsbeheervergoeding is een vergoeding voor personeelsbeloning inbegrepen, het personeelsbestand van Duinweide Investerings N.V. bestaat per 30 juni 2023 uit circa 8 FTE (30 juni 2022: ca. 8 FTE).

Daarnaast betreft 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 de fondsbeheervergoeding 4,00%, zoals reeds gecommuniceerd met de participanten en beschreven in de herziene fondsvoorwaarden (als download beschikbaar in uw MijnDuinweide-omgeving).

#### **AIFMD-bewaarkosten**

De Bewaarder, zijnde CSC Depositary B.V., ontvangt een basisvergoeding van ca. EUR 10.050 excl. BTW per kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa (prijspeil 2023). Dit komt voor boekjaar 2022-2023 neer op ca. EUR 26.000.

#### **Fondsinitiatiekosten**

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

#### **Financieringslasten**

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

#### **Financiële positie**

##### *Vastgoedbeleggingen*

Het onroerend goed is op basis van onze interne waarderingsmodellen (DCF) per ultimo boekjaar gewaardeerd op EUR 115.056.000, zijnde de reële waarde van de objecten. De reële waarde van de Objecten is bepaald op basis van de DCF-methode, zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening. Op de financiering is gedurende het jaar EUR 117.538 afgelost en is EUR 4,48 miljoen opgenomen ten behoeve van de aankoop object Oss. Er is geen sprake van financiële instrumenten om financieringsrisico's af te dekken.

De taxatiewaarde van vastgoedbeleggingen, zoals blijkt uit de externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 120.450.000. Deze ligt daarmee ca. 4,7% hoger dan de boekwaarde per 30 juni 2023 en deze (beperkte) afwijking wordt vooral veroorzaakt door iets andere inschattingen, gestegen marktrente en ervaringscijfers aangaande kosten (onderhoud en eigenaarslasten). De externe taxaties zijn voor 53% uit 2023 en 47% uit 2022.

##### *Schulden aan banken*

De Financier (ING) stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de Financiering die betrekking hebben op de waarde van de Objecten (LTV) en de hoogte van de huuropbrengsten (DY). Ratio's zijn als volgt gedefinieerd, Loan to Value (LTV): De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de door de financier getaxeerde waarde van het Object. Debt Yield (DY): De netto huuropbrengsten (over de voorgaande twaalf maanden) die het Fonds daadwerkelijk heeft ontvangen met betrekking tot het Object, gedeeld door de pro-resto hoofdsom van de Financiering. Als de LTV stijgt boven het vooraf overeengekomen niveau (60%) of de DY daalt onder het vooraf overeengekomen niveau (7,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement. Op 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 2022 bedraagt de DY van het Fonds circa 10,2%.

**mazars**

Mazars Accountants N.V.  
Gewaarmerkt voor  
identificatiedoeleinden  
PS | 31-10-2023

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

Lening ING REF	Hoofdsom	Rente *	Aflossing	Looptijd
10013682	1.650.000	2.66	-	01-07-2026
10017784	800.000	2.19	-	01-10-2024
10019718	2.686.350	2.75	13.864	01-10-2023
10020747	3.414.420	2.78	17.560	01-10-2024
10022315	1.736.063	2.75	49.250	01-07-2025
10023866	2.950.000	2.19	-	01-07-2026
10024393	4.275.000	2.25	-	01-01-2027
10025301	5.562.880	2.12	-	01-01-2026
10026291	9.883.038	2.09	36.864	01-10-2026
10027131	15.000.000	3.46	-	01-04-2027
10027132	15.000.000	3.71	-	01-07-2029
	62.957.750	2,93% **	117.538	3,5 jaar***

\* alle rentes zijn vast

\*\* gewogen gemiddelde rente van de leningen

\*\*\* gewogen gemiddelde looptijd 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 2023 bedraagt EUR 54.069.023 (30 juni 2022: 41.524.758 EUR), zijnde EUR 6.278 (30 juni 2022: EUR 6.324) per certificaat. Rekening houdend met de voorwaardelijk verschuldigde performance fee bedraagt de intrinsieke waarde EUR 52.114.303 ofwel EUR 6.051 per certificatie.

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 1 juli 2023 bedroeg de indicatieve handelskoers EUR 6.679 (per aanvang fonds EUR 5.000 en per 1 juli 2022 EUR 6.365).

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

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)	30-06-2023	30-06-2022
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	41.524.758	33.302.764
Stelselwijziging kosten van emissies en uitgifte kapitaal	-	-
Uitgifte van kapitaal	13.691.006	-
Resultaat boekjaar	2.295.933	10.914.052
Dividenden	-3.442.675	-2.692.058
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>54.069.022</b>	<b>41.524.758</b>
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	8.612	6.566
<b>Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel</b>	<b>6.278</b>	<b>6.324</b>
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	-227	-193
<b>Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel na performance fee</b>	<b>6.051</b>	<b>6.131</b>

**mazars**

Mazars Accountants N.V.  
Gewaarmerkt voor  
identificatiedoeleinden  
PS | 31-10-2023

## Toekomstparagraaf

De Beheerder verwacht over 2022-2023 een resultaat te realiseren dat is opgenomen in de tabel 'Geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement Objecten' onder Jaar 10 (Begroot). De Beheerder is voornemens om in lijn met de groei-doelstelling van het Fonds Objecten aan te kopen en nieuwe financieringen aan te gaan en/of bestaande (aflopende) financieringen te verlengen.

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

		Jaar 1 -	Jaar 2 -	Jaar 3 -	Jaar 4 -	Jaar 5 -	Jaar 6 -	Jaar 7 -	Jaar 8 -	Jaar 9 -	Jaar 10 -
		2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
		(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(begroot)
Huuropbrengst		194.064	380.858	967.232	2.190.090	2.522.017	3.006.732	3.839.207	4.481.058	6.764.392	7.194.041
Huurherziening									2.947	-7.833	-
Verbouwingsbijdrage									-15.507	-3.989	-4.000
Overige bedrijfsopbrengsten											-
<b>Totale opbrengsten (a)</b>		<b>194.064</b>	<b>380.858</b>	<b>967.232</b>	<b>2.190.090</b>	<b>2.522.017</b>	<b>3.006.732</b>	<b>3.839.207</b>	<b>4.468.497</b>	<b>6.752.570</b>	<b>7.190.041</b>
Vastgoedbeheer	3,0%	-5.810	-9.535	-25.557	-69.893	-75.747	-90.735	-122.517	-134.432	-202.339	-269.777
Niet verrekenbare BTW		-	-	-	-1.638	-2.610	-3.832	-861	-576	-1.348	-11.935
Eigenaarslasten	3,5%	-11.513	-20.422	-49.587	-101.634	-139.734	-155.036	-200.243	-198.236	-341.824	-351.306
Onderhoud	3,0%	-	-108	-2.787	-18.823	-34.374	-40.143	-69.439	-47.341	-58.751	-231.145
Adviseurs		-5.244	-11.280	-13.393	-31.667	-42.012	-45.363	-54.241	-84.675	-189.278	-181.576
Fondsbeheer en fondskosten		-11.169	-16.604	-51.380	-74.132	-105.342	-118.559	-152.442	-160.280	-239.108	-342.221
<b>Totale Exploitatiekosten (b)</b>		<b>-33.736</b>	<b>-57.949</b>	<b>-142.704</b>	<b>-297.787</b>	<b>-399.819</b>	<b>-453.668</b>	<b>-599.743</b>	<b>-625.539</b>	<b>-1.032.648</b>	<b>-1.387.959</b>
Financieringsrente		-42.420	-83.780	-210.539	-430.986	-503.071	-608.372	-739.852	-836.703	-1.830.572	-1.890.496
Brugfinanciers									-30.030	-143.895	-
Negatieve rente over banksaldo		-	-	-	-	-	-	-2.030	-10.417	-4.022	-1.000
<b>Totale Financieringslasten (c)</b>		<b>-42.420</b>	<b>-83.780</b>	<b>-210.539</b>	<b>-430.986</b>	<b>-503.071</b>	<b>-608.372</b>	<b>-741.882</b>	<b>-877.150</b>	<b>-1.978.489</b>	<b>-1.891.496</b>
Fondsinitiatiekosten		-28.920	-61.423	-177.516	-309.729	-353.986	-370.185	-481.341	-456.554	-609.886	-
Waardeverandering van beleggingen		-152.288	-46.891	-795.372	9.217	233.118	-408.232	1.098.112	8.419.460	-805.293	-
Amortisatie financieringslasten		-1.650	-2.564	-7.655	-14.817	-17.076	-17.558	-20.687	-14.663	-30.321	-
<b>Totale Indirecte baten en lasten (d)</b>		<b>-182.858</b>	<b>-110.878</b>	<b>-980.543</b>	<b>-315.329</b>	<b>-137.944</b>	<b>-795.976</b>	<b>596.083</b>	<b>7.948.244</b>	<b>-1.445.499</b>	<b>-</b>
<b>Exploitatieresultaat (a+b+c+d)</b>		<b>-64.950</b>	<b>128.251</b>	<b>-366.554</b>	<b>1.145.988</b>	<b>1.481.183</b>	<b>1.148.717</b>	<b>3.093.665</b>	<b>10.914.052</b>	<b>2.295.933</b>	<b>3.910.586</b>
Correctie voor indirecte baten en lasten (d)		182.858	110.878	980.543	315.329	137.944	795.976	-596.083	-7.948.244	1.445.499	-
Reservering voor onderhoud		-3.500	-11.433	-25.105	-32.474	-20.535	-71.515	-57.162	-100.835	-150.594	-
<b>Resultaat cf. Prospectus grondslagen</b>		<b>114.408</b>	<b>227.696</b>	<b>588.884</b>	<b>1.428.843</b>	<b>1.598.592</b>	<b>1.873.177</b>	<b>2.440.420</b>	<b>2.864.973</b>	<b>3.590.839</b>	<b>3.910.586</b>
Aflossingen op hypotheken		-	-	-6.932	-59.508	-105.226	-117.538	-117.538	-117.538	-117.538	-117.538
Uitkering uit reserves		-14.158	-6.823	196.563	17.465	-6.687	-16.915	-49.883	-55.377	-30.626	-132.948
Voor uitkering beschikbaar		100.250	220.873	778.515	1.386.800	1.486.680	1.738.724	2.272.999	2.692.058	3.442.675	3.660.100
Uitkering per Certificaat		250	350	366	380	390	387	387	410	429	425
Direct rendement		6,7%	7,2%	7,1%	7,4%	7,5%	7,6%	7,4%	7,8%	7,8%	7,6%
Gemiddeld direct rendement t/m heden	7,3%										
<b>Hypotheek saldo aanvang periode</b>		<b>1.650.000</b>	<b>1.650.000</b>	<b>3.250.000</b>	<b>13.389.068</b>	<b>16.840.560</b>	<b>18.705.335</b>	<b>25.812.797</b>	<b>33.192.826</b>	<b>58.595.288</b>	
Opnames		-	1.600.000	10.146.000	3.511.000	1.970.000	7.225.000	7.497.568	25.520.000	4.480.000	
Aflossing		-	-	-6.932	-59.508	-105.226	-117.538	-117.538	-117.538	-117.538	
<b>Hypotheek saldo einde periode</b>		<b>1.650.000</b>	<b>3.250.000</b>	<b>13.389.068</b>	<b>16.840.560</b>	<b>18.705.335</b>	<b>25.812.797</b>	<b>33.192.826</b>	<b>58.595.288</b>	<b>62.957.750</b>	

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

## **Toelichting op rendementsbegrippen**

### **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, 31 oktober 2023

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. J.C.J. Mondt

w.g. J. Vissinga

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

**mazars**

Mazars Accountants N.V.

Gewaarmerkt voor

identificatiedoeleinden

PS | 31-10-2023



## Fiscale positie over 2022-2023

(alle bedragen in EUR)

### Berekening belastbaar bedrag

Het fiscaal belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2022-2023 is als volgt berekend:

Resultaat voor belasting		2.295.933
Af: Commerciële herwaardering	805.293	
Af: Hogere fiscale afschrijving fondsinitiatiekosten	-16.044	
Af: Hogere fiscale dotatie voorziening onderhoud	-150.594	
		<hr/>
		638.655
<b>Fiscaal belastbaar bedrag</b>		<hr/> <b>2.934.588</b> <hr/>

Het Fonds opteert voor de status van fiscale beleggingsinstelling ("FBI") in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals nader uitgewerkt in het Besluit Beleggingsinstellingen. Een FBI is vennootschapsbelastingplichtig tegen een tarief van 0% en betaalt derhalve feitelijk zelf geen vennootschapsbelasting. Het Fonds voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld aan een FBI, over het boekjaar is derhalve geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

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

# 3 | Jaarrekening

## Balans per 30 juni 2023

Na resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toel.		30 juni 2023	30 juni 2022
<b>Activa</b>				
<b>Beleggingen</b>				
Vastgoedbeleggingen	1	<u>115.056.000</u>	<u>104.320.000</u>	104.320.000
			115.056.000	
<b>Immateriele vaste activa</b>				
Kosten van emissies en uitgifte kapitaal	2	<u>1.969.041</u>	<u>1.697.834</u>	1.697.834
			1.969.041	
<b>Vorderingen</b>				
Overige vorderingen		11.159	16.963	
Overlopende activa	3	<u>191.165</u>	<u>181.051</u>	
			202.324	198.014
Liquide middelen	4		3.085.542	3.247.092
<b>Totaal activa</b>			<b><u>120.312.907</u></b>	<b><u>109.462.940</u></b>
<b>Passiva</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Geplaatst kapitaal	5	2.153.000	1.641.500	
Agioreserve		46.253.784	33.074.278	
Overige reserves		-8.459.008	-5.811.514	
Herwaarderingsreserve		12.152.205	10.922.660	
Wettelijk reserve fondsinitiatiekosten		<u>1.969.041</u>	<u>1.697.834</u>	
			54.069.023	41.524.758
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan banken	6	<u>62.745.929</u>	<u>58.353.146</u>	
			62.745.929	58.353.146
<b>Kortlopende schulden</b>				
Kortlopend deel schulden aan banken	6	117.538	117.538	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7	529.499	376.912	
Schulden aan verbonden partijen	8	-	2.464.544	
Overlopende passiva	9	2.832.097	1.984.268	
Brugfinanciers	10	-	4.600.000	
Overige schulden		<u>18.822</u>	<u>41.774</u>	
			3.497.956	9.585.036
<b>Totaal passiva</b>			<b><u>120.312.907</u></b>	<b><u>109.462.940</u></b>

## Winst-en-verliesrekening 2022-2023

(alle bedragen in EUR)

	Toel.		2022-2023	2021-2022
<b>Exploitatieresultaat</b>				
Huuropbrengsten	11	6.752.570	4.468.497	
Exploitatiekosten	12	<u>793.540</u>	<u>465.259</u>	
			5.959.030	4.003.238
<b>Waardeveranderingen van beleggingen</b>				
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	<u>-805.293</u>	<u>8.419.460</u>	
			-805.293	8.419.460
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			<b><u>5.153.737</u></b>	<b><u>12.422.698</u></b>
<b>Bedrijfslasten</b>				
Fondsbeheervergoeding	13	212.456	130.321	
Vergoeding AIFMD-bewaarder	14	26.652	29.959	
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	15	609.886	456.554	
Financieringslasten	16	<u>2.008.809</u>	<u>891.813</u>	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			<b><u>2.857.803</u></b>	<b><u>1.508.647</u></b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>			<b>2.295.933</b>	<b>10.914.052</b>
Belastingen			-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>			<b><u>2.295.933</u></b>	<b><u>10.914.052</u></b>

**mazars**

Mazars Accountants N.V.  
Gewaarmerkt voor  
identificatiedoeleinden  
PS | 31-10-2023

## Kasstroomoverzicht 2022-2023

(alle bedragen in EUR)

	2022-2023	2021-2022
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Bedrijfsresultaat	2.295.933	10.914.052
Aan- en verkopen van beleggingen	-11.541.292	-31.260.540
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	805.293	-8.419.460
Mutatie geactiveerde fondsinitiatiekosten emissies	-271.207	-380.325
Mutaties van vorderingen	-4.310	-28.869
Mutaties van kortlopende schulden*	-6.253.500	7.421.069
Saldo kasstroom uit beleggingsactiviteiten	<b>-14.969.084</b>	<b>-21.754.073</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	13.691.006	-
Ontvangsten uit of aflossingen op langlopende schulden	4.392.783	25.327.126
Dividenduitkeringen*	-3.276.255	-2.593.568
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	<b>14.807.534</b>	<b>22.733.558</b>
<b>Netto kasstroom</b>	<b>-161.550</b>	<b>979.484</b>
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	3.247.092	2.267.608
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	3.085.542	3.247.092
<b>Mutatie in geldmiddelen</b>	<b>-161.550</b>	<b>979.484</b>

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



## Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

### Algemeen

Dit jaarverslag van Duinweide Supermarkten B.V. heeft betrekking op de periode 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023 (boekjaar 2022-2023).

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

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

### Continuïteit

Op basis van huidige inzichten zijn er geen redenen die ons als beheerder doen twifelen aan de continuïteitsveronderstelling, daarmee is de jaarrekening opgesteld op basis van continuïteit.

### Vestigingsplaats Fonds

Duinweide Supermarkten B.V. is gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn en is bij de KVK geregistreerd onder nummer 61300217.

### Voornaamste activiteiten Fonds

De activiteiten van Duinweide Supermarkten B.V. bestaan hoofdzakelijk uit het beleggen van het vermogen van het Fonds in registergoederen, direct dan wel indirect, teneinde haar aandeelhouders te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen.

### Kapitaalbelangen en consolidatie

Duinweide Supermarkten B.V. te Alphen aan den Rijn stond ultimo vorig boekjaar aan het hoofd van een groep rechtspersonen, met een 100% belang in Duinweide Supermarkten 1A B.V. In boekjaar 2022-2023 heeft een juridische fusie, plaatsgevonden tussen deze entiteiten, zijnde een juridische fusie van twee entiteiten die onder gemeenschappelijke leiding staan. Derhalve zijn de vergelijkende cijfers, op basis van RJ richtlijn 216.503, aangepast alsof de entiteiten altijd waren samengevoegd. Deze transactie heeft geen invloed op het participantenvermogen noch het resultaat over het boekjaar.

### 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.

**mazars**

Mazars Accountants N.V.  
Gewaarmerkt voor  
identificatiedoeleinden  
PS | 31-10-2023

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 (half)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, 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 nominale waarde. 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 vervolgwaaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering niet 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.

### **Vastgoedbeleggingen**

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren, en niet voor eigen gebruik. De Objecten worden op het moment van aankoop opgenomen tegen de verkrijgingsprijs vermeerderd met aankoopkosten, zijnde de reële waarde op moment van aankoop, tot aan de eerste rapporteringsdatum nadat het Object is aangeschaft, vanaf welke datum de reële waarde van het Object wordt toegepast. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De waarde van de Objecten wordt vermeerderd met de gedane investeringen ten behoeve van het betreffende Object, gevolgd door aanpassing aan reële waarde van het Object per eerstvolgende rapporteringsdatum. De uitgaven, inzake onderhoud, na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat deze zich voordoen.

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

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde (K.K.), dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een Object op de betreffende waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren. De reële waarde wordt benaderd volgens een intern waarderingsmodel op basis van de DCF (Discounted Cash Flow) methode. De reële waarde van de Objecten wordt ieder halfjaar op basis van de hiervoor vermelde interne waarderingmethode (DCF methode) bepaald. Daarnaast wordt ten minste een deel van de portefeuille in het boekjaar ter toetsing extern getaxeerd op basis van een roulatie-schema.

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

### **Geactiveerde fondsinitiatiekosten**

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

### **Vorderingen en overlopende activa**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde inclusief transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht op de betreffende vordering(en). Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de vennootschap.

## Eigen vermogen

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

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

## Herwaarderingsreserve

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

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

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

## Schulden

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

## Langlopende schulden

Rentedragende financieringen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde, die gelijk staat aan de reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende financieringen.

Na de eerste verwerking worden de rentedragende financieringen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van de rentedragende financiering wordt verantwoord. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende financieringen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.



## **Kortlopende schulden**

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

## **Grondslagen voor resultaatbepaling**

### **Resultaatbepaling**

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto-omzet en de kosten en andere lasten van het verslagjaar met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderinggrondslagen.

Winsten zijn verantwoord in het jaar waarin de goederen zijn geleverd c.q. de diensten zijn verricht. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar zijn in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

### **Huuropbrengsten**

Huuropbrengsten 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.

### **Afschrijvingen op immateriële vaste activa**

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

## Financieringslasten

De financieringslasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende 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 risicomanagementbeleid 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 risicomanagementrapportages 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)

<b>1 Vastgoedbeleggingen</b>	<b>30 juni 2023</b>	<b>30 juni 2022</b>
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	<b>104.320.000</b>	<b>64.640.000</b>
Bij: investeringen	12.191.292	31.260.540
Af: desinvesteringen	-650.000	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-805.293	8.419.460
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>115.056.000</b>	<b>104.320.000</b>

Ultimo boekjaar is de reële waarde van de Objecten bepaald, zoals in de volgende tabel weergegeven per object. Objecten zijn gewaardeerd middels de DCF methode. Een belangrijke veronderstelling in het waarderingsmodel van de externe taxateur en de DCF-methode is de disconteringsvoet (DV) en exit-yield (EY), zie volgende tabel voor de toegepaste disconteringsvoet per object. De exit-yield is onder andere afgeleid uit marktgegevens vanuit recente vergelijkbare transacties, de disconteringsvoet bestaat uit de risicovrije rentevoet vermeerderd met algemeen en specifiek vastgoed risico.

Een uitgangspunt in de berekening betreft de huidige huurstream vermeerderd met toekomstig ingeschatte indexaties, voor de indexaties is de in maart gepubliceerde reeks gehanteerd zoals door de NRVT opgesteld. Deze reeks wordt eveneens door taxateurs gebruikt bij de waardering van vastgoed. Daarnaast is bij de waardering rekening gehouden met de overdrachtsbelasting per 1 januari 2024, zijnde 10,4% (vorig jaar: 9%), en transactiekosten.

### *Vastgoedtransactie tussen verbonden partijen Duinweide Supermarkten en Sonnewijck Vastgoed*

In het boekjaar is object Oss aangekocht door het fonds, het object is in oktober opgeleverd en was reeds volledig verhuurd. Aangezien object Oss is aangekocht van Sonnewijck Vastgoed CV, een inmiddels geliquideerd fonds welke ook onder het beheer van Duinweide Investerings N.V. viel, is hier sprake van een potentieel belangenconflict. De beheerder heeft waarborgen getroffen om het bevoordelen of benadelen van participanten in de fondsen te voorkomen. Zo is het object extern getaxeeerd en is deze taxatiewaarde aangehouden als aan-/verkoopprijs. Participanten in het verkopende fonds (Sonnewijck) hebben voor verkoop en liquidatie gestemd en hebben de mogelijkheid gekregen om vervolgens met de opbrengst kosteloos in het kopende fonds (Duinweide Supermarkten) in te stappen. Voor Duinweide Supermarkten was sprake van een geldig (goedgekeurd) prospectus waarin deze voorgenomen aankoop reeds was opgenomen en een positief aankoopadvies van de beleggingscommissie. Verder heeft de beheerder heeft 50% korting verstrekt op de verkoopkosten aan het verkopende fonds en 50% korting op de aankoopkosten aan het kopende fonds.

Object	Aankoop	Boekwaarde		Mutatie boekjaar	Herwaardering (cumulatief)	Waardering 30-6-2022	DV 30-6-2023	EY 30-6-2023
		30-6-2023	30-6-2022					
Haarlem	31-08-2014	4.860.000	4.450.000	410.000	1.421.031	DCF	5,94%	5,53%
Den Haag	04-11-2015	4.950.000	4.610.000	340.000	1.703.109	DCF	5,44%	5,28%
Haren	01-12-2016	4.520.000	4.570.000	-50.000	1.130.732	DCF	5,44%	5,54%
Leiden	01-02-2017	9.930.000	9.870.000	60.000	2.147.629	DCF	6,69%	6,50%
Zaltbommel	07-03-2017	11.130.000	10.980.000	150.000	1.054.779	DCF	5,44%	6,32%
Cuijk	02-10-2018	7.550.000	7.400.000	150.000	825.893	DCF	6,69%	6,52%
Marknesse	01-08-2018	3.150.000	2.990.000	160.000	567.880	DCF	6,29%	6,70%
Renkum	01-10-2019	6.410.000	6.290.000	120.000	818.624	DCF	5,94%	5,53%
Zevenaar	02-03-2020	8.370.000	8.370.000	-	464.927	DCF	5,19%	5,66%
Spijkenisse	29-12-2020	9.980.000	9.680.000	300.000	796.972	DCF	5,94%	5,84%
Schijndel	29-12-2020	6.030.000	5.990.000	40.000	832.190	DCF	5,64%	5,61%
Groningen	20-06-2022	8.540.000	9.050.000	-510.000	-1.602.193	DCF	4,69%	5,16%
Haren II	20-06-2022	1.600.000	1.530.000	70.000	388.437	DCF	6,94%	7,92%
Driel	01-06-2022	2.790.000	2.900.000	-110.000	-309.971	DCF	5,44%	5,47%
Staphorst	01-06-2022	3.390.000	3.670.000	-280.000	-916.066	DCF	5,69%	5,93%
Vriezenveen	01-06-2022	-	650.000	-650.000	-	DCF	n.v.t.	n.v.t.
Horst	01-06-2022	5.890.000	6.040.000	-150.000	-582.054	DCF	5,69%	5,66%
Goes	01-06-2022	5.060.000	5.280.000	-220.000	-425.249	DCF	4,69%	5,79%
Oss	01-10-2022	10.906.000	-	10.906.000	-886.041	DCF	5,69%	6,31%
		<b>115.056.000</b>	<b>104.320.000</b>	<b>10.736.000</b>	<b>7.430.630</b>			

De taxatiewaarde van beleggingen in terreinen en gebouwen, zoals blijkt uit de meest recente externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 120.450.000. De taxatiewaarde ligt daarmee ongeveer 4,7% hoger dan de boekwaarde per 30 juni 2023 en wordt vooral veroorzaakt door inschattingen, gestegen markttrente en ervaringscijfers aangaande kosten (onderhoud, mutatiekosten en eigenaarslasten). De externe taxaties zijn voor 53% uit 2023 en 47% uit 2022.

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

De volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt: Huurinkomsten: EUR 6.752.570 (2021-2022: EUR 4.468.497); Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd: EUR 793.540 (2021-2022: EUR 465.259); Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd: EUR nihil (2021-2022: EUR nihil).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 7.430.630, onder het eigen vermogen is een herwaarderingsreserve gevormd voor objecten voor het gedeelte dat de aanschafprijs overstijgt (ad EUR 12.152.205). Zijnde de positieve bedragen uit kolom 'Herwaardering (cumulatief)' ten bedrage van: EUR 10.960.631.

<b>2 Kosten van emissies en uitgifte kapitaal</b>	<b>30 juni 2023</b>	<b>30 juni 2022</b>
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.697.834	1.317.509
Investerings	881.093	836.879
Afschrijvingen	-609.886	-456.554
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b><u>1.969.041</u></b>	<b><u>1.697.834</u></b>

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

<b>3 Overlopende activa</b>	<b>30 juni 2023</b>	<b>30 juni 2022</b>
Vooruitbetaalde exploitatiekosten	152.822	139.560
Verbouwingsbijdragen	18.614	22.603
Rekening-courant vastgoedbeheerder	14.232	15.260
Door te belasten kosten	5.497	3.628
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b><u>191.165</u></b>	<b><u>181.051</u></b>

Vooruitbetaalde exploitatiekosten zien toe op bedragen die over geheel 2023 zijn gefactureerd, deze zijn voor de helft opgenomen in het betreffende boekjaar. De kosten bedragen voornamelijk eigenaarslasten zoals gemeentelijke heffingen 2023 en VVE bijdragen.

Rekening-courant vastgoedbeheerder ziet toe op huren en waarborgsommen welke middels automatisch incasso zijn geïncasseerd. Dit bedrag is in juli 2023 door het fonds ontvangen.

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

<b>4 Liquide middelen</b>	<b>30 juni 2023</b>	<b>30 juni 2022</b>
ABN Amro bank rekening-courant	1.950.542	3.247.092
ABN Amro bank spaarrekening	1.135.000	-
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b><u>3.085.542</u></b>	<b><u>3.247.092</u></b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.

<b>5 Eigen vermogen</b>	<b>30 juni 2023</b>	<b>30 juni 2022</b>
<i>Geplaattst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.641.500	1.641.500
Uitgifte van aandelen	511.500	-
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b><u>2.153.000</u></b>	<b><u>1.641.500</u></b>

Het geplaatst kapitaal bestaat uit 8.612 (30-06-2022: 6.566) aandelen van nominaal EUR 250. In de periode 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023 zijn 2.046 aandelen uitgegeven, ten behoeve van de aankoop van de objecten behorende bij de 6e emissie. De totale nominale waarde van de in het boekjaar uitgegeven aandelen bedraagt EUR 511.500 en agio bedraagt EUR 13.179.506. De gemiddelde koers waartegen de aandelen zijn uitgegeven bedraagt hiermee EUR 5.621 per aandeel. De intrinsieke waarde bedraagt EUR 6.278 (30-06-2022: EUR 6.324), verminderd met de voorwaardelijk aan de Beheerder verschuldigde performance fee ad EUR 227 (zie voor de toelichting de niet uit de balans blijvende verplichtingen) bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel EUR 6.051.

	<b>Totaal</b>	<b>Certificaat</b>
Intrinsieke waarde na performance fee	54.069.023	6.278
Eigen vermogen einde verslaggevingsperiode	-1.954.720	-227
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	<b><u>52.114.303</u></b>	<b><u>6.051</u></b>
Eigen vermogen excl. performance fee		

#### *Agioreserve*

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	33.074.278	33.074.278
Uitgifte van aandelen	13.179.506	-
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b><u>46.253.784</u></b>	<b><u>33.074.278</u></b>

#### *Overige reserves*

De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-5.811.514	-4.903.150
Resultaat boekjaar	2.295.933	10.914.052
Dividenduitkeringen	-3.442.675	-2.692.058
Dotatie herwaarderingsreserve	-1.229.545	-8.750.033
Mutatie wettelijk reserve fondsinitiatiekosten	-271.207	-380.325
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b><u>-8.459.008</u></b>	<b><u>-5.811.514</u></b>

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

De uitkering aan vennoten over het vierde kwartaal van 2022 heeft in de eerste week van 2023 plaatsgevonden. Uitkering aan vennoten van het slotdividend over het boekjaar heeft op 12 september 2023 plaatsgevonden.

**mazars**

Mazars Accountants N.V.

Gewaarmerkt voor

identificatiedoeleinden

PS | 31-10-2023

### Herwaarderingsreserve

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	10.922.660	2.172.627
Dotatie	1.229.545	8.750.033
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>12.152.205</b>	<b>10.922.660</b>

Voor de positieve herwaarderingsreserves is een herwaarderingsreserve gevormd. Derhalve heeft per saldo, ten laste van de overige reserves, een dotatie aan de herwaarderingsreserve plaatsgevonden ad EUR 1.229.545 zie ook toelichting 1 (30-06-2022: 8.750.033).

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

### Wettelijke reserves

	30 juni 2023	30 juni 2022
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.697.834	1.317.509
Dotatie	881.093	836.879
Onttrekking	-609.886	-456.554
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>1.969.041</b>	<b>1.697.834</b>

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

Gerealiseerde winst per participatie	360	380
Ongerealiseerde winst per participatie	-	1.282
Ongerealiseerd verlies per participatie	-94	-

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



<b>6 Schulden aan banken</b>	<b>30 juni 2023</b>	<b>30 juni 2022</b>
Stand bij einde verslaggevingsperiode	62.863.467	58.470.684
Aflossingsverplichting komend boekjaar (kortlopend)	-117.538	-117.538
<b>Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode</b>	<b>62.745.929</b>	<b>58.353.146</b>

<b>Verloopoverzicht Schulden aan banken</b>	<b>30 juni 2023</b>	<b>30 juni 2022</b>
Stand per begin verslaggevingsperiode	58.470.684	33.143.559
Aflossing	-117.538	-117.538
Opnames	4.480.000	25.430.000
Geamortiseerde financieringskosten boekjaar	30.321	14.663
<b>Stand per einde verslaggevingsperiode</b>	<b>62.863.467</b>	<b>58.470.684</b>

Totaal van schulden aan banken met een looptijd korter dan 5 jaar: EUR 47.902.038 (30-6-2022: EUR 47.995.684).

Totaal van schulden aan banken met een looptijd langer dan 5 jaar: EUR 14.961.429 (30-6-2022: EUR 10.475.000).

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

- Winkel, Kruisstraat 8-12, 2011 PX, Haarlem;
- Winkel, Theresiastraat/J. Camphuijsstraat 145, 2593 AG, Den Haag;
- Winkelcentrum, Fiep Westendorpplein 2-14, 5302 TA, Zaltbommel;
- Winkel, Anjerplein 31, 9753 GT, Haren;
- Winkelcentrum, Kooiplein, 2315 AX, Leiden;
- Winkelcentrum, Lavendel, 5432 DW & CZ, Cuijk;
- Winkel, Breestraat 29 t/m 37, De Schakel 1, 8316 AN, Marknesse;
- Winkel, Kampsingel 7, 6901 JC, Zevenaar;
- Winkel, Dorpsstraat 118-120, 6871 AR, Renkum;
- Winkelpanden, Rozemarijndonk 23-51, 3206 PM, Spijkenisse;
- Winkel, Hoofdstraat 119-121, 5481 AD, Schijndel;
- Winkel, Oude Ebbingstraat 19, 9712 HA, Groningen;
- Winkel, Rijksstraatweg 193, 9752 BH, Haren;
- Winkel, Polenplein 24, 6665 CN, Driel;
- Winkel, Meestersweg 1, 7951 BR, Staphorst;
- Winkel, Steenstraat 11-13, 5961 ET, Horst;
- Winkel, Molenplein, 6-8, 4461 BJ, Goes;
- Winkel, Burchtplein, 80, 5341 VE, Oss.

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

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

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

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

Op grond van de bancaire waardering van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2023 bedraagt de LTV 53% (30 juni 2022: 53%) en de DY 10,2% (30 juni 2021: 9,3%). Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten. In de berekening van de DY is gerekend met twaalf maanden huur voor het nieuwe aangekochte object Oss.

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	Rente *	Aflossing	Looptijd
10013682		1.650.000	2.66	-	01-07-2026
10017784		800.000	2.19	-	01-10-2024
10019718		2.686.350	2.75	13.864	01-10-2023
10020747		3.414.420	2.78	17.560	01-10-2024
10022315		1.736.063	2.75	49.250	01-07-2025
10023866		2.950.000	2.19	-	01-07-2026
10024393		4.275.000	2.25	-	01-01-2027
10025301		5.562.880	2.12	-	01-01-2026
10026291		9.883.038	2.09	36.864	01-10-2026
10027131		15.000.000	3.46	-	01-04-2027
10027132		15.000.000	3.71	-	01-07-2029
		62.957.750	2,93% **	117.538	3,5 jaar***

\* alle rentes zijn vast

\*\* gewogen gemiddelde rente van de leningen

\*\*\* gewogen gemiddelde looptijd van de leningen

<b>7 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>30 juni 2023</b>	<b>30 juni 2022</b>
Omzetbelasting	351.876	224.252
Dividendbelasting	177.623	152.660
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>529.499</b>	<b>376.912</b>

<b>8 Schulden aan verbonden partijen</b>	<b>30 juni 2023</b>	<b>30 juni 2022</b>
Brugfinanciering Duinweide Participaties B.V.	-	1.190.000
Aankoopbegeleiding en initiatiekosten Duinweide Investerings N.V.	-	1.274.544
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>-</b>	<b>2.464.544</b>

De brugfinanciering Duinweide Participaties B.V. tegen 5% rente is in augustus 2022 volledig afgelost, de financiering was bestemd voor de aankopen in juni en oktober 2022.

De verschuldigde aankoopbegeleiding en initiatiekosten zien toe op de in juni 2022 aangekochte objecten, de factuur is in 2022 voldaan.

<b>9 Overlopende passiva</b>	<b>30 juni 2023</b>	<b>30 juni 2022</b>
Vooruitontvangen huren	800.014	390.070
Exploitatiekosten OG	55.000	64.500
Advies- en accountantskosten	43.750	33.682
Dividenden	1.006.528	865.071
Waarborgsommen	118.527	123.303
Voorschot servicekosten	186.285	159.833
Nog te betalen rente hypothecaire leningen	459.672	246.651
Rekening-courant vastgoedbeheerder	-	-
Overige overlopende passiva	162.321	101.158
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>2.832.097</b>	<b>1.984.268</b>

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 2023. Tevens is het slotdividend over het boekjaar opgenomen, zoals uitgekeerd in september 2023.

In de overige overlopende passiva is een schuld van ca. EUR 57k opgenomen aan Duinweide Investerings.

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

<b>10 Brugfinanciers</b>	<b>30 juni 2023</b>	<b>30 juni 2022</b>
Stand per begin verslaggevingsperiode	4.600.000	-
Opnames/aflossingen	-4.600.000	4.600.000
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>-</b>	<b>4.600.000</b>

Alle brugfinancieringen zijn afgelost na de emissie eind 2022.

### **Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen**

Conform het Prospectus is het Fonds bij verkoop van een Object een Performance fee, van 25% over het netto-verkoopresultaat, verschuldigd aan de Beheerder. Dit betreft een voorwaardelijke verplichting aangezien alleen sprake is van een Performance fee als de verkoop van een geheel Object is gerealiseerd en het netto-verkoopresultaat positief is. De performance fee is daarom niet opgenomen als verplichting in de vorm van een voorziening. Per balansdatum bedraagt de voorwaardelijk verschuldigde performance fee, op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, EUR 1.954.720 (2021-2022: EUR 1.664.801). De impact op de financiële waarde ad EUR 227 per aandeel is toegelicht onder het eigen vermogen.

**mazars**

Mazars Accountants N.V.  
Gewaarmerkt voor  
identificatiedoeleinden  
PS | 31-10-2023

## Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2022-2023

(alle bedragen in EUR)

11 Huuropbrengsten	2022-2023	Prospectus	2021-2022
Huuropbrengst Haarlem	275.972	272.215	258.591
Huuropbrengst Den Haag	261.405	251.174	243.024
Huuropbrengst Haren	249.551	239.177	233.891
Huuropbrengst Leiden	658.402	631.540	617.902
Huuropbrengst Zaltbommel	714.410	633.843	663.871
Huuropbrengst Cuijk	518.207	489.172	479.519
Huuropbrengst Marknesse	204.147	204.135	191.996
Huuropbrengst Renkum	372.778	349.260	342.963
Huuropbrengst Zevenaar	476.249	466.539	464.875
Huuropbrengst Spijkenisse	599.250	573.523	560.201
Huuropbrengst Schijndel	349.741	354.935	318.737
Huuropbrengst Groningen	448.815	426.969	12.713
Huuropbrengst Haren II	121.178	114.660	3.452
Huuropbrengst Driel	153.297	145.903	11.955
Huuropbrengst Staphorst	202.096	200.457	16.511
Huuropbrengst Vriezenveen	35.219	-	11.872
Huuropbrengst Horst	332.307	315.993	25.816
Huuropbrengst Goes	282.996	283.135	23.169
Huuropbrengst Oss	508.367	688.680	-
Vrijval verbouwingsbijdrage Leiden en Cuijk	-3.989	-	-15.507
Huurkorting en afgeboekte huren	-7.833	-	2.947
<b>Totaal (netto huuropbrengsten)</b>	<b>6.752.570</b>	<b>6.641.309</b>	<b>4.468.497</b>

In de kolom 'Prospectus' zijn de cijfers conform het laatst gepubliceerde prospectus opgenomen, zijnde: jaar 1 van 6e emissie van 23 september 2022 exclusief nog aan te kopen objecten (p105/179).

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

Voor object Zaltbommel was in het prospectus rekening gehouden met een lagere huur als gevolg van huurherzieningen bij de Aldi en Jumbo. Met beide huurders is in het boekjaar een nieuwe huurovereenkomst afgesloten waarbij de huur op een vergelijkbaar niveau is gebleven, hiervoor heeft de beheerder een courtage (conform de tarievenkaart) in rekening gebracht bij het fonds welke zijn verantwoord in de advieskosten.

Voor object Vriezenveen was geen omzet geprognosticeerd omdat bekend was dat dit object werd verkocht, verkoop heeft plaatsgevonden per oktober 2022 waardoor sprake is van drie maanden huur in het boekjaar.

Object Oss is per oktober 2022 door het fonds verkregen, in de prognose is gerekend met verkrijging per aanvang boekjaar.

De regel huurkorting en afgeboekte huren bestaat uit verstrekte korting te Leiden zoals overeengekomen in de huurovereenkomst.

<b>12 Exploitatiekosten</b>	<b>2022-2023</b>	<b>Prospectus</b>	<b>2021-2022</b>
Vastgoedbeheervergoeding	202.339	199.239	134.432
Eigenaarslasten	341.824	299.182	198.236
Onderhoud	58.751	214.508	47.341
Adviseurs	190.326	72.900	84.675
Verkoopresultaat	-1.048	-	-
Niet verrekenbare BTW	1.348	11.110	576
<b>Totaal</b>	<b>793.540</b>	<b>796.939</b>	<b>465.259</b>

De Beheerder ontvangt jaarlijks een beheervergoeding van 3,00%, 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.

De eigenaarslasten zien grotendeels toe op gemeentelijke heffingen (OZB, RIO, waterschappen en VVE).

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

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening (2022-2023 door Mazars Accountants: EUR 40.500 excl. BTW en 2021-2022 door BDO Accountants: EUR 33.682 excl. BTW), ongeacht of de werkzaamheden gedurende het boekjaar 2022-2023 zijn verricht. De accountant heeft, net als voorgaand boekjaar, geen andere honoraria bij het fonds in rekening gebracht.

Verder zijn courtages onder de advieskosten verantwoord zoals door de beheerder in rekening gebracht voor de nieuwe huurovereenkomsten, zie ook de toelichting zoals opgenomen bij de omzet.

Er is een klein verkoopresultaat behaald op de verkoop van object Vriezenveen in het boekjaar, dit komt doordat het fonds de eerder betaalde overdrachtsbelasting terug heeft gehad gezien verkoop binnen 6 maanden.

<b>13 Fondsbeheervergoeding</b>	<b>2022-2023</b>	<b>Prospectus</b>	<b>2021-2022</b>
Fondsbeheervergoeding	212.456	224.173	130.321

De vergoeding voor het Fondsbeheer (3,00%) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom, 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.

<b>14 Vergoeding AIFMD-bewaarder</b>	<b>2022-2023</b>	<b>Prospectus</b>	<b>2021-2022</b>
Vergoeding AIFMD-bewaarder	26.652	26.652	29.959

<b>15 Afschrijvingen op immateriële vaste activa</b>	<b>2022-2023</b>	<b>Prospectus</b>	<b>2021-2022</b>
Afschrijving kosten van emissies en uitgifte kapitaal	609.886	-	456.554
<b>Totaal</b>	<b>609.886</b>	<b>-</b>	<b>456.554</b>

Fondsinitiatiekosten zijn direct ten laste van het resultaat gebracht.

<b>16 Financieringslasten</b>	<b>2022-2023</b>	<b>Prospectus</b>	<b>2021-2022</b>
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	1.830.572	1.829.232	836.703
Rente Brugfinanciers	143.895	-	30.030
Amortisatie financieringslasten	30.321	-	14.663
Negatieve rente over banksaldo	4.022	-	10.417
<b>Totaal</b>	<b><u>2.008.809</u></b>	<b><u>1.829.232</u></b>	<b><u>891.813</u></b>

Van de rente brugfinanciers ziet ca. EUR 6.700 toe op een verbonden partij, Duinweide Participaties B.V.

#### **Personeel**

Gedurende het boekjaar 2022-2023 had de vennootschap geen werknemers in dienst (voorgaand boekjaar: 0). De werknemers zijn in dienst bij de beheerder, Duinweide Investerings N.V.

#### **Lopende kostenfactor**

De lopende kostenfactor (LKF) wordt ook wel TER (Total Expense Ratio) genoemd. De LKF laat bij een beleggingsfonds zien wat de kosten zijn van dit Fonds en wordt als percentage van de gemiddelde netto intrinsieke waarde van een Fonds uitgedrukt. In deze LKF worden de transactiekosten en de interestkosten buiten beschouwing gelaten. De kosten die verband houden met het toe- en uittreden van deelnemers worden eveneens niet meegenomen in de LKF. De hogere LKF ten opzichte van voorgaand boekjaar wordt overwegend verklaard door incidentele advieskosten (zie betreffende toelichting).

<b>Lopende kostenfactor</b>	<b>2022-2023</b>	<b>2021-2022</b>
Gemiddelde intrinsieke waarde	47.796.890	37.413.760
Som van de lopende kosten	1.032.648	625.539
Lopende kostenfactor (LKF)	2,16%	1,67%
<b>De Som van de lopende kosten is als volgt bepaald:</b>	<b>2022-2023</b>	<b>2021-2022</b>
Exploitatiekosten	793.540	465.259
Fondsbeheervergoeding	212.456	130.321
Vergoeding AIFMD-bewaarder	26.652	29.959
	<b><u>1.032.648</u></b>	<b><u>625.539</u></b>

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

In juli 2023 is het voorschot dividend over het vierde kwartaal van het boekjaar uitgekeerd en in september 2023 is het slotdividend over het boekjaar uitgekeerd, zie ook de betreffende toelichting onder het eigen vermogen en de overlopende passiva.

Lening 10019718 bij ING REF, zie toelichting schulden aan banken, is per 1 oktober 2023 afgelopen. Met positief advies van de beleggingscommissie is besloten om deze lening volledig af te lossen en opnieuw te financieren bij een aan Duinweide Investerings N.V. gelieerde partij. De voorwaarden zijn gelijk aan het voorstel van ING, maar zonder vaste periodieke aflossing. Het gaat om een hoofdsom van EUR 2,18 miljoen tegen 5,75% rente voor 3 jaar, het restant is afgelost met overtollige liquiditeiten.

### **Bestemming van het resultaat**

De Beheerder stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2022-2023 ten bedrage van EUR 2.295.933 positief, onder aftrek van de aan de Certificaathouders gedurende het boekjaar betaalde en de per 30 juni 2023 nog te betalen dividenden over het boekjaar ten bedrage van EUR 3.442.675 (per saldo EUR 1.146.741), te onttrekken aan de overige reserves.

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

### **Ondertekening bestuur**

Alphen aan den Rijn, 31 oktober 2023

Duinweide Supermarkten B.V.

namens deze:

Duinweide Investerings N.V.

namens deze:

w.g. L.E.P. Benedek

namens deze:

w.g. J.C.J. Mondt

namens deze:

w.g. J. Vissinga

namens deze:

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

**mazars**

Mazars Accountants N.V.

Gewaarmerkt voor

identificatiedoeleinden

PS | 31-10-2023

## 4 | Overige gegevens

### *Statutaire regeling resultaatbestemming*

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

### *Controleverklaring*

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

### *Belangenconflicten*

Ultimo boekjaar hebben de leden van het bestuur (al dan niet middels een vennootschap) een belang van 1,26% (109,5609 certificaten) in het Fonds.

Aan het bestuur verbonden personen en vennootschappen hebben een belang van 2,38% (205,0800 certificaten) in het Fonds.





## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening over de periode van 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023

#### Ons oordeel

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

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Duinweide Supermarkten B.V. per 30 juni 2023 en van het resultaat over de periode van 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 30 juni 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over de periode van 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Duinweide Supermarkten B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## **Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

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

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

#### *Frauderisicobeheersing door het fonds*

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

#### *Controleaanpak frauderisico's*

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

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

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

Wij hebben de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

Het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur	Onze specifieke controle-aanpak
<p>Het bestuur van een organisatie bevindt zich normaliter in de positie om de interne beheersing te doorbreken.</p> <p>In onze controle hebben wij aandacht voor het risico dat het bestuur de interne beheersingsmaatregelen doorbreekt op het gebied van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening;</li> <li>• belangrijke schattingen waar oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur ten grondslag liggen, zoals de waardering van vastgoedbeleggingen</li> <li>• significante transacties buiten de normale bedrijfsvoering, voor zover aanwezig.</li> </ul> <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.</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 oordeelsvormingen en beslissingen van het bestuur met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen beoordeeld, waaronder een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen van het voorgaande boekjaar.</p> <p>Wij hebben ook, voor zover aanwezig, significante transacties buiten de normale bedrijfsvoering getoetst en transacties met gelieerde partijen. Hierbij hebben wij specifiek aandacht besteed aan de aan- en verkopen van vastgoedbeleggingen in het boekjaar en het proces hieromtrent. Wij verwijzen hierbij tevens naar de navolgende frauderisico's.</p>

<b>Het onrechtmatig onttrekken van middelen aan het fonds</b>	<b>Onze specifieke controle-aanpak</b>
<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>

<b>Transacties tussen fondsen beheerd door Duinweide Investerings B.V. ('de beheerder')</b>	<b>Onze specifieke controle-aanpak</b>
<p>We hebben een inherent frauderisico geïdentificeerd dat transacties tussen fondsen onder management van Duinweide Investerings B.V. worden overeengekomen tegen niet-zakelijke voorwaarden en niet in overeenstemming met het beleid van de beheerder ter voorkoming van belangenconflicten.</p> <p>Wij verwijzen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen op pagina 35 van de jaarrekening waarin de transactie met verbonden partijen nader wordt beschreven, inclusief de door het bestuur genomen mitigerende maatregelen.</p>	<p>We hebben de opzet en bestaan van interne beheersingsmaatregelen om het risico op belangenconflicten te beperken met betrekking tot de vastgoedbeleggingen die worden gekocht van of verkocht aan andere fondsen onder beheer van Duinweide Investerings B.V. getoetst. We hebben specifiek aandacht besteed aan het goedkeuringsproces voor deze transacties, waaronder de rol van het bestuur van de beheerder en de betrokkenheid van de participanten van het verkopende fonds en de beleggingscommissie van Duinweide Supermarkten B.V. bij de besluitvorming.</p>

	<p>Daarnaast hebben wij de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• beoordeling van de koopovereenkomst;</li><li>• verificatie dat de transactie tot stand is gekomen overeenkomstig het beleid omtrent belangenconflicten;</li><li>• verificatie dat de transactieprijs is gebaseerd op de waardebepaling van de vastgoedbelegging door een onafhankelijke taxateur;</li><li>• vaststellen dat de transactie is goedgekeurd door het bestuur, de participanten van het verkopende fonds en de beleggingscommissie van het fonds.</li></ul>
--	---

Aanvullend hierop hebben wij:

- kennis genomen van de compliance-rapportages, welke periodiek worden opgesteld door de externe compliancefunctie ;
- kennis genomen van de risicomanagementrapportages;
- de interne gedragscodes, het risico management 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 kennis genomen van de door hen opgestelde rapportages op kwartaalbasis;
- een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controle;
- kennis genomen 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.

Als onderdeel van onze werkzaamheden, hebben wij tevens het voldoen aan de bancaire convenanten, voor zover van toepassing, de looptijd van de hypothecaire leningen en de verwachte toekomstige kasstromen uit de beleggingsactiviteiten in acht genomen.

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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de beleggingsentiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en,
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

Amsterdam, 31 oktober 2023

Mazars Accountants N.V.

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