



DUINWEIDE

Investerings NV

JAARVERSLAG 2022-2023

DUINWEIDE
mazars

Woningen B.V. Mazars Accountants N.V.

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden

31 oktober 2023

PG 131-10-2023

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. Voor 2024 en 2025 wordt een verdere daling verwacht tot respectievelijk 3,75 en 2,5% (DNB, 2023).

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.

mazars

Mazars Accountants N.V.

Gewaarmerkt voor

identificatiedoeleinden

PS | 31-10-2023

De beleggingen van Duinweide Investerings bestaan uit supermarkten en nieuwbouwwoningen. In beperkte mate is bij een aantal fondsen ook sprake van dagwinkels. In de winkelmarkt hebben winkeliers te maken met kostenstijgingen, personeelstekorten en het betalen van uitgestelde belastingaanslagen. 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^e 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 gronddeelen/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 Investeringsfondsen.

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 Zeven. Naast zijn commerciële verantwoordelijkheden als bestuurslid Commercie, heeft Pieter van Zeven 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	17
Fiscale positie over 2022-2023	22
3 Jaarrekening	23
Balans per 30 juni 2023	23
Winst-en-verliesrekening 2022-2023	24
Kasstroomoverzicht 2022-2023	25
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	26
Risicobeheersing	31
Toelichting op de balans	32
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	39
4 Overige gegevens	42
5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	43

1 | Algemene informatie

Beheerder / Initiatiefnemer

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

AIFMD Bewaarder

IQ EQ Depositary B.V.
Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam
Telefoon: 020 – 522 2555

Fiscaal adviseur

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

Accountant

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

Juridisch Adviseur en notaris ten behoeve van de Beheerder

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

Vastgoedmanagement

Beuvestgoed 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
identificatiedoeleinden
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 Woningen B.V. over het boekjaar 2022-2023. Dit jaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023.

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

Fiscale status

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

Doelstelling

Het Fonds is een groeifonds dat voor 100% belegt in residentieel vastgoed (woningen). Dit betekent dat er gedurende de komende jaren meerdere nieuwe objecten door het Fonds zullen worden aangekocht. De beleggingsdoelstelling van het Fonds is om in de komende jaren te groeien naar een omvang van circa 125 miljoen euro bestaande uit een gespreide portefeuille met verhuurde woningen in Nederland. Deze groeidoelstelling is afhankelijk van de marktomstandigheden en kan telkens bij een nieuwe Emissie worden bijgesteld.

Het rendement van het Fonds wordt bepaald door (i) de huuropbrengst van de Objecten minus de exploitatiekosten die verband houden met het beheer en de instandhouding van de Objecten, de financieringslasten en de overige kosten van beheer van het Fonds en (ii) de waardeverandering van de Objecten.

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

Beleggingskader:

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

- Het uitponden van woningen mag er niet toe leiden dat het gemiddelde Direct rendement van het Fonds lager wordt dan het op dat moment gerealiseerd gemiddeld Direct rendement;
- De aan- en verkoop van een Object kan alleen na advies van de Beleggingscommissie. Dit advies van de Beleggingscommissie is overigens niet-bindend advies. De Beheerder mag derhalve afwijken van het advies van de Beleggingscommissie;
- Maximaal 5% van de totale brutohuuropbrengst van het Fonds mag voortkomen uit huuropbrengsten van niet-residentieel vastgoed, uitgezonderd separate parkeerplaatsen;
- Voor maximaal 10% kan worden afgeweken van dit Beleggingskader indien de investeringspropositie van de woningen naar mening van de Beheerder zodanig kansrijk is, dat het een goede aanvulling vormt op de bestaande portefeuille. De Beheerder kan hiervoor advies inwinnen bij de Beleggingscommissie.

Bestuur en beheer

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

Duinweide Investerings N.V. treedt daarnaast op als Beheerder van Duinweide Supermarkten B.V., Rietwijck Vastgoed FGR, Leidsewijck Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed CV, 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 er op gericht dat een bestuurder of werknemer zich richt op de lange termijn belangen van participanten en het vermijden van buitensporige risico's, waaronder die op het gebied van duurzaamheid.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de beloning van de werknemers in de periode eindigend op 31 december 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 integriteitssituaties alsmede een klokkenluidersregeling.

Wft

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

Bewaarder

De Beheerder heeft IQ EQ Depository B.V. als AIFMD-bewaarder van het Fonds aangewezen en heeft een overeenkomst met de Bewaarder gesloten waarin de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van de Bewaarder ten behoeve van het Fonds zijn vastgelegd.

Risicomanagement

Bij het innemen van bepaalde posities en/of het aangaan van transacties kunnen zich risico's manifesteren die de financiële positie van het Fonds en daarmee het rendement op en de waarde van Participaties negatief beïnvloeden. Adequaat risicomanagement op zowel 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. Demografische veranderingen zoals vergrijzing en migratie, en veranderingen van de samenleving kunnen de woonvraag veranderen. Daarnaast kan veranderende wet- en regelgeving voor

woningverhuur de huurinkomsten beïnvloeden zoals de vermelde Wet Maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

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 recente 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. Het risico bestaat dat door koopdrachtdaling huurders niet meer aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Huurindexaties zijn gekoppeld aan het door het CBS gepubliceerde Prijsindex (CPI). Op basis van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten bestaat echter het risico dat het Fonds hogere inflatie niet volledig kan doorrekenen. 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 zoals bijvoorbeeld de BENG-eisen die per 1 januari 2021 gelden voor nieuwbouwwoningen. 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 aflossingsgraad van de Financier en daarmee een lager direct rendement. De LTV dient op ieder moment maximaal 60% te zijn. Is de LTV hoger dan 60%, dan wordt een jaarlijks periodieke aflossing van 1% van de 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 hoger dan 6,5% is geen periodieke aflossing verschuldigd. Indien de DY tussen 6,0% en 6,5% ligt, bedraagt de periodieke aflossing 2% van de van de totale restanthoofdsom van de Financieringen. Bij een DY lager dan 6,0% wordt een 'cashsweep' ingevoerd.

Op basis van de huidige taxatiewaarde bedraagt de LTV van het Fonds circa 52%. Per heden bedraagt de DY van het Fonds circa 7,6%. Hiermee wordt aan de overeengekomen convenanten voldaan.

Renterisico

Het Fonds sluit bij aanvang Financieringen af met een looptijd van doorgaans vijf tot tien jaar. Bij expiratie van de rentevastperiode dient een nieuwe Financiering te worden overeengekomen. In het Prospectus is de rente te zijner tijd begroot op 4,25%. Het risico bestaat dat het direct rendement negatief wordt beïnvloed als gevolg van rentestijgingen. Dit kan hoger uitvalt dan in het Prospectus begroot. De gewogen gemiddelde rente van de Financieringen bedraagt 2,44% bij een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 6,2 jaar. Een rentestijging kan ook leiden tot waardedaling van de objecten en daarmee het indirect rendement beïnvloeden.

mazars

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

Operationeel

Frauderisico

Fraude is crimineel handelen met wederrechtelijk gewin als doel. Fraudekenmerken zijn het misbruik maken van positie, valse voorstelling van zaken geven en/of afbreuk doen aan de rechten van een ander. Voorbeelden hiervan zijn interne en externe fraude, belangenverstengeling, fiscale fraude en cybercrime. Het zoveel mogelijk inperken van de kans op fraude en de mogelijke (financiële) gevolgen is onderdeel van de strategie van het fonds.

Frauderisico's die verbonden kunnen zijn aan de activiteiten van en de markt waarin het fonds opereert, worden gevolgd, geïnventariseerd en geanalyseerd. Het intern beleid, de interne processen en procedures, inclusief de daarin opgenomen functiescheidingen, zijn ingericht op het beheersen van risico's waaronder het frauderisico. Deze beheersingsmaatregelen zien onder meer toe op de processen rondom de inkoop en uitgifte van participaties, de verhuur en aan-/verkoop van objecten, inkoop en aanbesteding, betalingsverkeer en het financieel afsluitproces. Met cliëntonderzoek naar de identiteit, aard en achtergrond van (potentiële) cliënten worden integriteitsrisico's, zoals het frauderisico, inzichtelijk en beheersbaar gemaakt. Daarnaast heeft Duinweide Investerings een eigen medewerker risk management- en compliance, alsmede een externe compliance officer. Binnen het compliance- en auditprogramma van het fonds zijn beheersings- en controlesystemen geïmplementeerd waarvan de werking en effectiviteit jaarlijks wordt gemonitord met een systematische integriteits- en risicobeoordeling. Verder is een AIFMD-bewaarder aangesteld die periodieke controles verricht op de kasstromen en aan- en verkopen bij het fonds. Duinweide Investerings kent een interne gedragscode, een beleid voor het beheersen van belangenconflicten en privé-beleggingstransacties en met periodieke opleidingen en trainingen wordt het risicobewustzijn verhoogd en aan een integriteitsbewuste cultuur bijgedragen. Voor zover 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

Marktwaaarde-/verkoopwaarderisico

Het Fonds is actief op de Nederlandse markt en koopt uitsluitend Objecten aan in Nederland. De marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde- 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, CO₂-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.

Plaatsingsrisico

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

Prospectus

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

Interne beheersing (in control statement)

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

Actuele marktcijfers en ontwikkelingen

Marktinformatie woningen

In 2022 heeft de woningmarkt een opmerkelijke verandering doorgemaakt, gekenmerkt door stijgende rente, hoge inflatie en volatiliteit. Van een uiterst gespannen markt met een beperkt aanbod, grote vraag en aanzienlijke prijsstijgingen, transformeerde de markt naar een omgeving met meer beschikbaarheid en prijsdalingen¹. De hoge inflatie en de ingrijpende maatregelen van de ECB hebben geleid tot een hard stijgende financieringsrente². Vanaf de tweede helft van 2022 hebben deze maatregelen zichtbaar een impact gehad op de beleggingsmarkt. Op de korte termijn verwacht men minder volatiele renteschommelingen en zal de hogere rente stabiliseren. Waar we op de beleggingsmarkt voor huurwoningen de eerste gevolgen zien van dalende prijzen, geldt dat in vergelijkbare mate ook voor de nieuwbouw-koopwoningmarkt. Een terugval van het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen betekent dat de start van de bouw van veel projecten de aankomende tijd flink wordt vertraagd, of zelfs uitgesteld, wat ook zijn effect heeft op het aanbod op de huurwoningenmarkt.

De woningmarkt heeft, ondanks de gewijzigde omstandigheden, toch een herstel laten zien in het tweede kwartaal van 2023. Door een toenemend aantal transacties in het tweede kwartaal van 2023 is de krapte op de woningmarkt nog altijd hoog en toont de nieuwbouwmarkt ook meer dynamiek. Door het lagere energieverbruik en onderhoud en hoge mate van duurzaamheid toont ook de nieuwbouwmarkt een herstel ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023³.

De hogere rentestand heeft ook invloed op de waarde van woningen van beleggers. Aflopende financieringen dienen tegen een hogere rentelast te worden gefinancierd, wat een invloed heeft op het uitkeerbare rendement, maar ook op de beslissing over het door exploiteren of verkopen van residentieel vastgoed. Voornamelijk beleggers met een hoog schuldratio zien de impact hiervan terug op de waarde van het vastgoed en het rendement. Ook de voorgestelde regulering voor huurwoningen in het middenhuur segment en de gestegen overdrachtsbelasting hebben een negatief effect op de waarde van huurwoningen⁴.

Ondanks de gewijzigde marktomstandigheden en toenemende kosten blijven de vrije sector huurprijzen stijgen⁵. Daar waar potentiële kopers door oplopende hypotheekrente en toenemende economische onzekerheid hun verkoopbeslissing uitstellen, neemt de druk op de huurmarkt verder toe. Deze toegenomen druk maakt dat de exploitatie van vrije sector huurwoningen nog steeds een rendabele activiteit blijft, afhankelijk van de schuldratio en rentelasten van een belegger.

¹ <https://www.nvm.nl/media/5dudxt5s/analyse-woningmarkt-1e-kwartaal-2023.pdf>

² <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2023-rapport-nl/financieringsmarkt>

³ <https://www.nvm.nl/nieuws/2023/woningmarkt-veert-op/>

⁴ <https://fd.nl/bedrijfsleven/1484466/huizenbeleggers-zien-waarde-woningen-hard-dalen-door-oplopende-rente>

⁵ <https://www.pararius.nl/nieuws/vrije-sector-huurprijzen-blijven-stijgen-bij-dalend-aanbod>

Vastgoedportefeuille

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

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

Object Den Bosch (Beeckendael)

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

Object Zaltbommel (Fiep Westendorpplein)

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

Object Leiden (Drakensteynplaats en Bernhardstraat)

Object Leiden bestaat uit 25 woningen (10 grondgebonden woningen en 15 appartementen), welke onderdeel uitmaken van een complete herontwikkeling van het Kooiplein te Leiden (“Het Plein van Leiden”). Op deze locatie zijn nieuwe commerciële ruimten ontwikkeld ten behoeve van o.a. een Hoogvliet supermarkt en een Albert Heijn supermarkt, er zijn twee (ondergrondse) parkeergarages ten behoeve van enkele honderden auto’s en zijn er circa 200 wooneenheden gecreëerd. Deze ontwikkelingen passen in een stedenbouwkundig plan van de gemeente Leiden om de vraag naar kwalitatief goede woonruimten zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen van Leiden op te vangen en tegelijkertijd stadsvernieuwing toe te passen in wijken zoals Leiden Noord. Voor de komende jaren staan nog enkele grote nieuwbouwprojecten gepland in dit gedeelte van Leiden⁶.

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

⁶ Bron: <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/werkzaamheden-in-leiden/bouwen-aan-de-stad/kooiplein/>

Object Helmond (Schoolstraat)

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



Object: Alphen aan den Rijn - Lupinesingel

Object Alphen aan den Rijn (Lupinesingel)

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

Object Goes (Hout- en Ketelkade)

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

mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinde¹⁴
PS | 31-10-2023

Object Zaltbommel 2 (Buys Ballothof)

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

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

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

Object Bodegraven (Baas en Domburgstraat)

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

Object Uden (Staaldraad)

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

Object Bergen op Zoom (Onder de Jefkes)

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

Object Purmerend (Het Plateel)

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

Object Den Haag (Ambachtsgaarde)

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

Object Nijmegen I (Op de set)

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

Object Rotterdam (Parkbuurt)

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

Object Teteringen (De Bouverijen)

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

Object Nijmegen II (Hof van Nijmegen)

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

Object Noordwijkerhout (Sint Antoniusstraat)

Object Noordwijkerhout bestaat uit 16 appartementen met een oppervlakte van gemiddeld 83m² en een penthouse ter grootte van 112m² gelegen aan de Sint Antoniusstraat te Noordwijkerhout. De woningen zijn opgeleverd in het eerste kwartaal van 2023 en volledig verhuurd. De appartementen beschikken over label A+++.

Financieel verslag

Het resultaat voor belastingen bedraagt EUR 1.967.410 (2021-2022: EUR 6.941.976). Over boekjaar 2021-2022 was sprake van een fors positieve herwaardering van EUR 5.128.717, over het boekjaar 2022-2023 bedraagt dit een negatieve herwaardering van EUR 511.678. Exclusief deze ongerealiseerde waardeverandering bedraagt het resultaat voor belasting EUR 2.479.088, vorig boekjaar bedroeg dit EUR 1.813.259

De huuropbrengsten t.o.v. vorig boekjaar zijn met ca. 15% gestegen als gevolg van indexaties en de exploitatie van de nieuw aangekochte objecten Noordwijkerhout en Nijmegen II, gelijktijdig zijn de exploitatiekosten met ca. 2% gedaald wegens lagere onderhoudskosten in het boekjaar.

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.

Exploitatiekosten

Vastgoedbeheervergoeding

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

De vergoeding voor het Vastgoedbeheer is voor het dagelijks beheer van de Objecten en bestaat uit het administratief, commercieel en technisch beheer. Dit Vastgoedbeheer is door de Beheerder uitbesteed aan Beauvastgoed Beheer en Onderhoud. De Vastgoedbeheerder ontvangt hiervoor een vergoeding van 2,50% 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 circa EUR 32.500 exclusief BTW en eenmalige opstartkosten over dit kalenderjaar.

Fondsbeheervergoeding

De vergoeding voor het Fondsbeheer (2,50%) 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 personeelskosten 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 3,50%, zoals reeds gecommuniceerd met de participanten en beschreven in de herziene fondsvoorwaarden (als download beschikbaar in uw MijnDuinweide-omgeving).

AIFMD-bewaarkosten

De Bewaarder, zijnde IQ EQ Depositary B.V., ontvangt vanaf aanvangsdatum van het Fonds een basisvergoeding van ongeveer EUR 11.000 excl. BTW over het kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa boven de drempel van EUR 6.000.000 (prijspeil 2023). De variabele vergoeding komt voor boekjaar 2022-2023 neer op ca. EUR 22.000.

Fondsinitiatiekosten

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

Financieringslasten

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

Financiële positie

Vastgoedbeleggingen

Het onroerend goed in exploitatie is op basis van onze interne waarderingsmodellen (DCF) per ultimo boekjaar gewaardeerd op EUR 108.879.000, zijnde de reële waarde van de objecten. De taxatiewaarde van vastgoedbeleggingen, zoals blijkt uit de externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 112.248.000. Deze ligt daarmee ca. 3% 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 44,5% uit 2023, 44,5% uit 2022 en 11% uit 2021.

Schulden aan banken

De Financier (ING) stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de Financiering die betrekking hebben op de waarde van de Objecten (LTV) en de hoogte van de huuropbrengsten (DY). De in de convenanten opgenomen ratio's zijn als volgt gedefinieerd: Loan to Value (LTV): De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de door de financier getaxeerde waarde van het Object. Debt Yield (DY): De netto huuropbrengsten (over de voorgaande twaalf maanden) die het Fonds daadwerkelijk heeft ontvangen met betrekking tot het Object, gedeeld door de pro-resto hoofdsom van de Financiering. Als de LTV stijgt boven het vooraf overeengekomen niveau (60%) of de DY daalt onder het vooraf overeengekomen niveau (6,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement.

Bij een LTV van 60% of minder hoeft niet afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 60% maar lager dan 65% dient jaarlijks 1% afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 65% maar lager dan 70% dient jaarlijks 1% afgelost te worden en wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd en als de LTV hoger is dan 70% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar. Bij een DY van tussen de 6% en 6,5% dient 2% van de totale resterende hoofdsom per jaar afgelost te worden, bij een DY lager dan 6% wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd.

mazars

Mazars Accountants N.V.

Gewaarmerkt voor

identificatiedoeleinden

PS | 31-10-2023

Op basis van de huidige taxatiewaarde van de Objecten (exclusief de nog aan te kopen object(en)), bedraagt de LTV van het Fonds circa 52%. Per 30 juni 2023 bedraagt de DY van het Fonds circa 7,6%. Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

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

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

* alle rentes zijn vast

** gewogen gemiddelde rente van de leningen

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 54.529.642 (30 juni 2022: 52.043.540), zijnde EUR 5.955 (30 juni 2022: EUR 5.991) per certificaat. Rekening houdend met de voorwaardelijk verschuldigde performance fee bedraagt de intrinsieke waarde EUR 52.976.964 ofwel EUR 5.785 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 6.200 (per aanvang fonds EUR 5.000 en per 1 juli 2022 EUR 6.260).

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

Verloop intrinsieke waarde

	30 juni 2023	30 juni 2022
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	52.043.540	41.523.964
Uitgifte van kapitaal	2.942.093	5.736.336
Resultaat boekjaar	1.967.410	6.941.976
Dividenden	-2.423.400	-2.158.736
Stand bij einde verslaggevingsperiode	54.529.643	52.043.540
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	9.157	8.687
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	5.955	5.991
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	-170	-172
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel na performance fee	5.785	5.817

mazars

Mazars Accountants N.V.

Gewaarmerkt voor

identificatiedoeleinden

PS | 31-10-2023

Toekomstparagraaf

De Beheerder verwacht over 2023-2024 een direct rendement te realiseren dat is opgenomen in de tabel 'Geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement Objecten' onder jaar 6 (begroot). Het fonds zal naar verwachting in boekjaar 2023/2024 object Nieuw-Kralingen verkrijgen bestaande uit 50 appartementen en een ondergelegen horecaruimte (ca. 350m² bvo). De Beheerder verwacht hiervoor in het tweede halfjaar van boekjaar 2023-2024 (eerste helft 2024) de 4^e emissie van Duinweide Woningen te initiëren.

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

	Jaar 1 - 2018/2019 (werkelijk)	Jaar 2 - 2019/2020 (werkelijk)	Jaar 3 - 2020/2021 (werkelijk)	Jaar 4 - 2021/2022 (werkelijk)	Jaar 5 - 2022/2023 (werkelijk)	Jaar 6 - 2023/2024 (begroot)
Huuropbrengst	1.197.917	2.235.191	3.371.394	4.343.531	4.996.880	5.358.014
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-	-	24.429	221.477	232.116
Totale opbrengsten (a)	1.197.917	2.235.191	3.371.394	4.367.960	5.218.357	5.590.130
Mutatiekosten	-21.607	-54.029	-88.674	-64.202	-74.090	-136.308
Eigenaarslasten	-84.316	-121.503	-157.444	-259.556	-265.989	-307.201
Vastgoedbeheer	-29.224	-55.880	-84.554	-108.569	-121.922	-200.926
Onderhoud	-62.547	-81.422	-151.411	-197.520	-155.232	-436.356
Adviseurs	-14.976	-45.686	-56.907	-84.284	-96.670	-92.757
Fondsbeheer en fondskosten	-48.322	-82.652	-116.516	-148.509	-155.823	-237.095
Niet verrekenbare Btw	-34.133	-65.439	-90.410	-105.208	-92.670	-171.617
Totale Exploitatiekosten (b)	-295.125	-506.611	-745.916	-967.848	-962.396	-1.582.260
Financieringsrente	-430.469	-532.026	-794.835	-1.173.095	-1.411.523	-1.448.783
Negatieve rente en bankkosten	-	-	-	-9.605	-2.270	-1.000
Jaarlijkse aflossing	-	-	-	-	-	-
Totale Financieringslasten (c)	-430.469	-532.026	-794.835	-1.182.700	-1.413.793	-1.449.783
Fondsinitiatiekosten	-1.628.997	-1.100.607	-1.272.285	-718.126	-350.324	-
Waardeverandering van beleggingen	248.813	751.380	4.023.133	5.481.870	-511.678	-
Amortisatie financieringslasten	-14.808	-12.026	-17.214	-39.180	-12.756	-
Totale Indirecte baten en lasten (d)	-1.394.992	-361.253	2.733.634	4.724.564	-874.758	-
Exploitatieresultaat (a+b+c+d)	-922.669	835.301	4.564.277	6.941.976	1.967.410	2.558.087
Aanpassing voor indirecte baten en lasten (d)	1.394.992	361.253	-2.733.634	-4.724.564	874.758	-
Reservering voor onderhoud	-18.528	-48.578	-90.467	-146.698	-239.238	-
Resultaat cf. Prospectus grondslagen	453.795	1.147.976	1.740.176	2.070.714	2.602.930	2.558.087
Aflossingen op hypotheek	-	-	-	-	-	-
Mutatie in reserves	-17.845	-32.666	2.854	88.022	-179.530	-49.069
Voor uitkering beschikbaar	435.950	1.115.310	1.743.030	2.158.736	2.423.400	2.509.018
Uitkering per Certificaat	177	286	274	279	266	274
Direct rendement	5,3%	5,6%	5,3%	5,4%	5,0%	5,1%
Gemiddeld direct rendement t/m heden	5,3%					
Hypotheek saldo aanvang periode	13.500.000	18.465.000	31.076.755	46.201.657	56.284.981	
Opnames	4.965.000	12.611.755	15.124.902	10.083.324	3.600.000	
Aflossing	-	-	-	-	-	
Hypotheek saldo einde periode	18.465.000	31.076.755	46.201.657	56.284.981	59.884.981	

Verschillen tussen het saldo hypotheek zoals bovenstaand opgenomen en in de toelichting op de jaarrekening wordt veroorzaakt door geamortiseerde afsluitkosten, deze zijn bij het aangaan van de lening in rekening gebracht. De geamortiseerde afsluitkosten worden op grond van de jaarverslaggevingsregels jaarlijks ten laste van het resultaat gebracht middels amortisatie. De kolom begroting over boekjaar 2023/2024 is opgenomen als prognose en is conform de versie zoals beschikbaar op onze website, hierin is nog geen rekening gehouden met mogelijke nieuwe aankopen zoals Nieuw-Kralingen (Object Rotterdam II).

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		1.967.410
Bij:	Fondsinitiatiekosten	350.324
Af:	Herwaardering	511.678
Af:	Fiscale afschrijving fondsinitiatiekosten	-984.915
Af:	Hogere fiscale dotatie voorziening onderhoud	-239.238
		<hr/>
		-362.151
Belastbaar bedrag		<hr/> 1.605.259 <hr/>

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

De aanpassingen op het resultaat voor belasting, zoals opgenomen in de berekening van het fiscaal belastbaar bedrag, zien voornamelijk toe op herwaardering en afschrijving fondsinitiatiekosten. Commercieel is het Object gewaardeerd op reële waarde, met herwaardering tot gevolg. Fiscaal is het Object gewaardeerd op historische kostprijs zonder afschrijvingen, hier is derhalve geen sprake van herwaardering. Verder zijn de fondsinitiatiekosten in de commerciële jaarrekening direct als last verantwoord in de winst-en-verliesrekening, terwijl deze fiscaal zijn geactiveerd en worden geamortiseerd over een periode van 5 jaar.

3 | Jaarrekening

Balans per 30 juni 2023

Na resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toel.	30 juni 2023	30 juni 2022
Activa			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	1	108.879.000	105.357.366
Overige financiële beleggingen			
Verstrekte leningen	2	5.830.000	3.600.000
Vorderingen			
Overige vorderingen		36.062	37.771
Overlopende activa	3	<u>571.219</u>	<u>510.281</u>
		607.281	548.052
Liquide middelen	4	1.452.414	2.235.504
Totaal activa		<u>116.768.695</u>	<u>111.740.922</u>
Passiva			
Eigen vermogen	5		
Geplaatst kapitaal		2.289.250	2.171.750
Agioreserve		46.730.523	43.905.930
Overige reserves		-5.432.761	-5.077.316
Herwaarderingsreserve		<u>10.942.631</u>	<u>11.043.176</u>
		54.529.643	52.043.540
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	6	59.881.483	56.283.126
Kortlopende schulden			
Overige schulden		20.419	20.762
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7	104.390	114.668
Overlopende passiva	8	<u>2.232.760</u>	<u>3.278.826</u>
		2.357.569	3.414.256
Totaal passiva		<u>116.768.695</u>	<u>111.740.922</u>

mazars

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

Winst-en-verliesrekening 2022-2023

(alle bedragen in EUR)

	Toel.	2022-2023	2021-2022
Exploitatieresultaat			
Huuropbrengsten	9	4.996.880	4.343.531
Exploitatiekosten	10	<u>807.497</u>	<u>825.071</u>
		4.189.383	3.518.460
Waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	-	353.153
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<u>-511.678</u>	<u>5.128.717</u>
		-511.678	5.481.870
Renteopbrengsten	11	<u>221.477</u>	<u>24.429</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		3.899.182	9.024.759
Bedrijfslasten			
Fondsbeheervergoeding	12	121.826	113.998
Vergoeding AIFMD-bewaarder	13	33.073	28.779
Fondsinitiatiekosten	14	350.324	718.126
Financieringslasten	15	<u>1.426.549</u>	<u>1.221.880</u>
Som der bedrijfslasten		1.931.772	2.082.783
Resultaat voor belastingen		1.967.410	6.941.976
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		1.967.410	6.941.976



Object: Leiden - Drakensteynplaats

mazars

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

Kasstroomoverzicht 2022-2023

(alle bedragen in EUR)

	2022-2023	2021-2022
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	1.967.410	6.941.976
Aan- en verkopen van beleggingen	-4.033.312	-12.216.649
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	511.678	-5.128.717
Mutaties van vorderingen	-2.289.230	-3.726.240
Mutaties van kortlopende schulden	-988.162	1.481.417
Saldo kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-4.831.616	-12.648.213
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	2.942.093	5.736.336
Amortisatie geactiveerde financieringskosten	12.757	39.180
Ontvangsten uit langlopende schulden	3.585.600	10.083.324
Dividenduitkeringen	-2.491.924	-2.052.690
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.048.526	13.806.150
Netto kasstroom	-783.090	1.157.937
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	2.235.504	1.077.567
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	1.452.414	2.235.504
Mutatie in geldmiddelen	-783.090	1.157.937



Object: Goes – Hout- en Ketelkade

mazars

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

Dit jaarverslag van Duinweide Woningen B.V. over het boekjaar 2022-2023 heeft betrekking op de periode 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023.

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

Continuïteit

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

Vestigingsplaats Fonds

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

Voornaamste activiteiten Fonds

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

Presentatie en functionele valuta

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

Algemeen

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

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

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in

samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

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

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

Schattingen

Het opstellen van de (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 vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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

Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

Verstrekte leningen, 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. Deze kosten worden geamortiseerd over de looptijd van de financiering.

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor resultaatbepaling

Resultaatbepaling

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

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

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten 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.

mazars

Mazars Accountants N.V.

Gewaarmerkt voor

identificatiedoeleinden

PS | 31-10-2023

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 waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen.

Bedrijfslasten

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

Financieringslasten

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

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Uitgaven uit hoofde van betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Risicobeheersing

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

Risico-monitoring

Het beheersen van relevante, materiële risico's en de risicobereidheid zijn vastgelegd in het Risk & Control Framework en de Risicomatrix. Dit vormt binnen het 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)

1 Vastgoedbeleggingen	30 juni 2023	30 juni 2022
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	105.357.366	86.687.000
Bij: investeringen	4.033.312	15.171.344
Af: desinvesteringen	-	-1.629.694
Herwaardering	-511.678	5.128.717
Stand bij einde verslaggevingsperiode	108.879.000	105.357.366

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

Overeenkomstig het prospectus kunnen verkopen van individuele woningen (uitponden) alleen worden gedaan als dit valt binnen het uitpondplan dat is voorgelegd aan de Beleggingscommissie. Aangezien er geen plan tot het uitponden van de individuele objecten is, wordt de reële waarde bepaald op basis van het scenario van doorexplotatie. Een belangrijke veronderstelling in het waarderingsmodel van de externe taxateur en de DCF-methode is de disconteringsvoet (DV) en exit-yield (EY). Deze zijn in onderstaande tabel nader toegelicht. De exit-yield is onder andere afgeleid uit marktgegevens vanuit recente vergelijkbare transacties, de disconteringsvoet bestaat uit de risicovrije rentevoet vermeerderd met algemeen en speciek vastgoed risico.

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

In het boekjaar is object Noordwijkerhout opgeleverd, het object is in december opgeleverd en in januari volledig verhuurd.

	Aankoop	Boekwaarde 30-6-2023	Boekwaarde 30-6-2022	Mutatie	Herwaardering (cumulatief)	Waardering 30-6-2023	DV 30-6- 2023	EY 30-6- 2023	DV 30-6- 2022	EY 30-6- 2022
Den Bosch	22-12-2017	4.393.000	4.255.000	138.000	-386.539	DCF	5,69%	4,77%	5,25%	5,25%
Zaltbommel I	29-03-2018	7.182.000	7.255.000	-73.000	675.712	DCF	5,19%	4,84%	5,25%	4,65%
Leiden	30-05-2018	10.651.000	10.337.000	314.000	3.269.272	DCF	4,44%	4,29%	4,88%	4,08%
Helmond	30-05-2018	3.695.000	3.536.000	159.000	801.350	DCF	4,69%	4,54%	4,75%	4,50%
Alphen a/d Rijn	01-06-2019	5.304.000	5.284.000	20.000	650.754	DCF	4,94%	4,59%	5,00%	4,50%
Goes	01-06-2019	4.817.000	4.669.000	148.000	578.589	DCF	4,94%	4,74%	5,25%	4,60%
Zaltbommel II	01-08-2019	4.518.000	4.297.000	221.000	779.380	DCF	4,44%	3,99%	4,75%	4,00%
Beek en Donk	01-03-2020	8.379.000	8.114.000	265.000	1.457.511	DCF	4,19%	4,42%	4,75%	4,15%
Bodegraven	01-04-2020	4.123.000	4.215.000	-92.000	377.002	DCF	4,19%	4,34%	4,75%	3,20%
Uden	01-04-2020	4.818.000	5.004.000	-186.000	202.086	DCF	4,19%	4,40%	4,75%	3,15%
Bergen op Zoom	01-04-2020	3.863.000	3.855.000	8.000	352.002	DCF	4,19%	4,60%	4,75%	3,53%
Purmerend	01-10-2020	4.770.000	4.538.000	232.000	204.455	DCF	4,44%	4,08%	5,00%	4,00%
Den Haag	01-10-2020	5.073.000	4.555.000	518.000	630.725	DCF	4,94%	4,51%	5,25%	4,50%
Nijmegen I	15-12-2020	3.658.000	3.980.000	-322.000	-505.845	DCF	4,19%	4,20%	4,75%	3,50%
Rotterdam	31-05-2021	10.512.000	11.382.000	-870.000	223.795	DCF	4,19%	4,23%	4,75%	3,45%
Teteringen	30-04-2021	3.442.000	3.433.000	9.000	-146.203	DCF	4,19%	4,41%	4,75%	4,00%
Nijmegen II	02-04-2022	13.567.000	14.304.000	-737.000	740.000	DCF	4,19%	4,33%	4,75%	3,05%
Noordwijkerhout	23-12-2021	6.114.000	2.344.366	3.769.634	-263.678	DCF	3,32%	4,02%	n.v.t.	n.v.t.
		108.879.001	105.357.366	3.521.634	9.640.367					

mazars

Mazars Accountants N.V.

Gewaarmerkt voor

identificatiedoeleinden

PS | 31-10-2023

De taxatiewaarde, op basis van het scenario doorexplotatie van vastgoedbeleggingen, zoals blijkt uit de meest recente externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 112.248.000. De taxatiewaarde ligt daarmee ongeveer 3,1% hoger dan de boekwaarde per 30 juni 2023. Deze beperkte afwijking wordt vooral veroorzaakt timing, inschattingen, gestegen marktrente en ervaringscijfers aangaande kosten (onderhoud, mutatiekosten en eigenaarslasten). De externe taxaties zijn voor 44,5% uit 2023, 44,5% uit 2022 en 11% uit 2021.

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 waarderingmodel 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 markthuur als een mutatie zich voordoet.

De volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt: Huurinkomsten: EUR 4.996.880 (2022-2021: EUR 4.343.531); Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd (excl. advieskosten): EUR 710.827 (2022-2021: EUR 740.787); Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd (zijnde advieskosten): EUR 96.670 (2021-2022: EUR 74.284).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 9.640.367, onder het eigen vermogen is enkel een herwaarderingsreserve opgenomen voor de objecten waarbij de huidige boekwaarde hoger is dan de oorspronkelijke aanschafprijs. Zijnde de positieve bedragen uit kolom 'Herwaardering (cumulatief)' ten bedrage van: EUR 10.960.631.



Object: Goes – Hout- en Ketelkade

2 Verstrekte leningen	30 juni 2023	30 juni 2022
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	3.600.000	-
Lening u/g Duinweide Ontwikkelingen IV B.V.	2.230.000	3.600.000
Stand bij einde verslaggevingsperiode	5.830.000	3.600.000

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

3 Overlopende activa	30 juni 2023	30 juni 2022
Vooruitbetaalde exploitatiekosten OG	121.449	93.984
Initiatiekosten Noordwijkerhout	-	17.566
Rekening-courant vastgoedbeheerder	449.770	396.245
Overige overlopende activa	-	2.486
Stand bij einde verslaggevingsperiode	571.219	510.281

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 eigenaarlasten 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.

4 Liquide middelen	30 juni 2023	30 juni 2022
ABN Amro bank rekening-courant	977.414	2.235.504
ABN Amro bank spaarrekening	475.000	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.452.414	2.235.504

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.

5 Eigen vermogen	30 juni 2023	30 juni 2022
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	2.171.750	1.936.500
Uitgifte van aandelen	117.500	235.250
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.289.250	2.171.750

Het geplaatste kapitaal bestaat uit 9.157 aandelen (30-06-2022: 8.687) met een nominale waarde van EUR 250. In de periode 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023 zijn, als onderdeel van de derde emissie, 470 aandelen uitgegeven, ten behoeve van de aankoop object Noordwijkerhout. De totale nominale waarde van de in het boekjaar uitgegeven aandelen bedraagt EUR 117.500 en het hierop betaalde agio betreft EUR 2.824.593. De gemiddelde koers waartegen de aandelen zijn uitgegeven bedraagt hiermee EUR 5.353 per aandeel. De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt per 30-06-2023: EUR 5.955 (30-06-2022: EUR 5.991), verminderd met de voorwaardelijk aan de Beheerder verschuldigde performance fee ad EUR 170 (zie voor de toelichting de niet uit de balans blijvende verplichtingen) bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel EUR 5.785.

Intrinsieke waarde na performance fee	Totaal
Eigen vermogen einde verslaggevingsperiode	54.529.643
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	-1.552.679
Eigen vermogen excl. performance fee	52.976.964

Certificaat	5.955
Mazars Accountants N.V.	-170
Gewaarsmerkt voor	5.785
identificatiedoeleinden	34
PS 31-10-2023	

Overige reserves

De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-5.077.316	-4.458.284
Resultaat boekjaar	1.967.410	6.941.976
Dividenduitkeringen	-2.423.400	-2.158.736
Onttrekking/dotatie herwaarderingsreserve	100.545	-5.402.272
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-5.432.761	-5.077.316

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

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

Herwaarderingsreserve

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	11.043.176	5.640.904
Onttrekking/dotatie	-100.545	5.402.272
Stand bij einde verslaggevingsperiode	10.942.631	11.043.176

Voor de positieve herwaarderingsreserves is een herwaarderingsreserve gevormd. Over het boekjaar heeft, ten gunste van de overige reserves, een onttrekking aan de herwaarderingsreserve plaatsgevonden ad EUR 100.545 (30-06-2022: 5.402.272). Zie ook tabel en toelichting 1. De onttrekking is het saldo van EUR 1,86 miljoen aan dotaties en EUR 1,96 miljoen aan onttrekkingen.

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

Gerealiseerde winst per participatie	271	209
Ongerealiseerde winst per participatie	-	590
Ongerealiseerd verlies per participatie	-56	-

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

6 Schulden aan banken	30 juni 2023	30 juni 2022
Stand bij einde verslaggevingsperiode	59.881.483	56.283.126
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-	-
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	59.881.483	56.283.126
Stand per begin verslaggevingsperiode	56.283.126	46.160.622
Opnames	3.600.000	10.083.324
Afsluitprovisie nieuwe financiering(en)	-14.400	-
Geamortiseerde financieringskosten boekjaar	12.757	39.180
Stand per einde verslaggevingsperiode	59.881.483	56.283.126

Het totaal van langlopende schulden met een resterende looptijd van meer dan vijf jaar bedraagt: EUR 44.749.879 (2021-2022: EUR 41.156.710), het restant ad EUR 15.131.604 (2021-2022: EUR 15.126.416) heeft een looptijd van minder dan 5 jaar.

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

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

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

De Financier (ING) stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de Financiering die betrekking hebben op de waarde van de Objecten (LTV) en de hoogte van de huuropbrengsten (DY). De in de convenanten opgenomen ratio's zijn als volgt gedefinieerd: Loan to Value (LTV): De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de door de financier getaxeerde waarde van het Object. Debt Yield (DY): De netto huuropbrengsten (over de voorgaande twaalf maanden) die het Fonds daadwerkelijk heeft ontvangen met betrekking tot het Object, gedeeld door de pro-resto hoofdsom van de Financiering. Als de LTV stijgt boven het vooraf overeengekomen niveau (60%) of de DY daalt onder het vooraf overeengekomen niveau (6,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement.

Bij een LTV van 60% of minder hoeft niet afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 60% maar lager dan 65% dient jaarlijks 1% afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 65% maar lager dan 70% dient jaarlijks 1% afgelost te worden en wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd en als de LTV hoger is dan 70% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar. Bij een DY van tussen de 6% en 6,5% dient 2% van de totale resterende hoofdsom per jaar afgelost te worden, bij een DY lager dan 6% wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd.

Op basis van de huidige taxatiewaarde van de Objecten (exclusief de nog aan te kopen object(en)), bedraagt de LTV van het Fonds circa 52%. Per 30 juni 2023 bedraagt de DY van het Fonds circa 7,6%. Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

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

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

* alle rentes zijn vast

** gewogen gemiddelde rente van de leningen

7 Belastingen en premies sociale verzekeringen	30 juni 2023	30 juni 2022
Dividendbelasting	104.390	114.668
Stand bij einde verslaggevingsperiode	104.390	114.668
8 Overlopende passiva	30 juni 2023	30 juni 2022
Nog te betalen koopsom grond	-	1.140.703
Vooruitontvangen huren	94.391	67.967
Exploitatiekosten OG	1.779	14.124
Advies- en accountantskosten	44.165	41.654
Waarborgsommen	816.241	764.958
Servicekosten	144.954	112.652
Nog te betalen rente	362.196	321.706
Uit te keren dividenden	591.542	649.788
Performance fee Den Bosch, Duinweide Investerings N.V.	125.527	125.527
Overige overlopende passiva	51.965	39.747
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.232.760	3.278.826

De per 30 juni 2022 te betalen koopsom grond ziet toe op object Noordwijkerhout, in boekjaar 2022-2023 is het object geleverd en zijn resterende bedragen voldaan.

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.

De performance fee ziet toe op een aantal woningen van het object Den Bosch die vorig boekjaar (2021-2022) zijn verkocht. Omdat de beheerder de performance fee, conform het prospectus en de fondsvoorwaarden, pas in rekening mag brengen wanneer alle woningen behorende bij een object zijn verkocht is tot die tijd een verplichting opgenomen.

In de overige overlopende passiva is een schuld van ca. EUR 16.000 opgenomen aan Duinweide Investerings.

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

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

In april 2022 is een koopovereenkomst gesloten waarin Duinweide Woningen B.V. als koper is aangemerkt voor het object Nieuw-Kralingen, zoals reeds beschreven in het derde prospectus. Er is een koopsom overeengekomen van EUR 26,98 miljoen waar de levering naar huidige inschattingen medio 2024 plaatsvindt.

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 1.552.679 (2021-2022: EUR 1.513.882). De impact op de intrinsieke waarde ad EUR 170 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

(alle bedragen in EUR)

9 Huuropbrengsten	2022-2023	Prospectus	2021-2022
Den Bosch	260.846	263.907	273.315
Zaltbommel I	411.337	409.770	397.578
Helmond	178.140	176.364	171.234
Leiden	487.418	488.263	471.789
Alphen aan den Rijn	263.537	262.419	256.268
Zaltbommel II	198.474	197.550	193.521
Goes	240.972	237.380	232.415
Beek en Donk	384.273	381.021	370.959
Bergen op Zoom	178.348	177.428	172.632
Uden	216.989	215.443	208.252
Bodegraven	183.877	182.266	177.498
Den Haag	270.158	261.926	264.714
Purmerend	213.086	215.284	204.739
Nijmegen I	164.811	165.316	159.360
Teteringen	154.150	152.819	148.980
Rotterdam Hoogvliet	460.268	456.214	445.325
Nijmegen II	611.650	622.659	198.553
Noordwijkerhout	125.046	283.106	-
Dotatie voorziening debiteuren	-6.499	-	-3.601
Totaal (netto huuropbrengsten)	4.996.880	5.149.136	4.343.531

In de jaarrekening zijn, naast de resultaten over het boekjaar 2021/2022 ook de cijfers conform het laatst gepubliceerde prospectus opgenomen, zijnde het derde prospectus van 7 maart 2022, als vergelijkende cijfers. De kolom prospectus betreft kolom 'jaar 2' van het geprognosticeerde exploitatieresultaat op pagina 94/168 als basis. In het prospectus is het in december 2022 verworven object Noordwijkerhout volledig meegerekend, met een lagere gerealiseerde omzet tot gevolg, gezien dit object later aan het fonds is opgeleverd dan begroot in prospectus.

Een bedrag van EUR 33.570 (30-06-2022: 25.844) is voorzien als oninbaar en op de balans gesaldeerd onder de post debiteuren (overige vorderingen), dit bedraagt ca. 0,7% van de huidige jaarlijkse huuropbrengsten.

10 Exploitatiekosten	2022-2023	Prospectus	2021-2022
Vastgoedbeheervergoeding	121.922	128.728	108.569
Eigenaarslasten	265.989	292.160	259.556
Onderhoud	155.232	393.212	197.520
Adviseurs	96.670	77.945	84.284
Niet verrekenbare btw	92.670	165.259	105.208
Mutatiekosten	74.090	130.811	64.202
Overige lasten	924	-	5.732
Totaal	807.497	1.188.115	825.071

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 36.500 excl. BTW en 2021-2022 door BDO Accountants: EUR 34.425 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.

Het verloop en daarmee de mutatiekosten zijn lager dan begroot in het prospectus doordat de meeste woningen nieuwbouw betreffen met nieuwe huurders.

mazars

Mazars Accountants N.V.

Gewaarmerkt voor

identificatiedoeleinden

PS | 31-10-2023

11 Renteopbrengsten	2022-2023	Prospectus	2021-2022
Rentebaten lening u/g Duinweide Ontwikkelingen IV B.V.	221.477	-	24.429
De leningen zijn verstrekt ten behoeve van de gedeeltelijke financiering van de ontwikkeling van 50 nieuwbouwapartementen te Rotterdam zoals toegelicht in het prospectus 3e emissie. De lening bestaat uit twee delen EUR 3,6 miljoen tegen 3,44% rente en EUR 2,23 miljoen tegen 5% rente, beide met een looptijd tot 1 april 2024.			

12 Fondsbeheervergoeding	2022-2023	Prospectus	2021-2022
Fondsbeheervergoeding	121.826	135.164	113.998
De fondsbeheervergoeding bedraagt 2,5% van de netto gefactureerde huuropbrengsten, hiervan wordt ieder kwartaal een voorschot gefactureerd en jaarlijks vindt een afrekening plaats. Doordat wordt afgerekend over huuropbrengsten die buiten het (gebroken) boekjaar vallen, kan het percentage fondsbeheervergoeding ten opzichte van de huuropbrengsten in het boekjaar afwijken.			

13 Vergoeding AIFMD-bewaarder	2022-2023	Prospectus	2021-2022
Vergoeding AIFMD-bewaarder	33.073	37.685	28.779

14 Fondsinitiatiekosten	2022-2023	Prospectus	2021-2022
Fondsinitiatiekosten	350.324	328.915	718.126
Totaal	350.324	328.915	718.126

Fondsinitiatiekosten zien toe op Noordwijkerhout en zijn direct ten laste van het resultaat gebracht.

15 Financieringslasten	2022-2023	Prospectus	2021-2022
Amortisatie financieringslasten	12.756	-	39.180
Rente brugfinancier Duinweide Participaties B.V.	-	-	61.775
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	1.411.523	1.299.546	1.111.320
Bankkosten en negatieve rente banksaldo	2.270	-	9.605
Totaal	1.426.549	1.299.546	1.221.880

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

	2022-2023	2021-2022
Gemiddelde intrinsieke waarde	53.286.591	46.783.752
Som van de lopende kosten	962.396	967.848
Lopende kostenfactor (LKF)	1,81%	2,07%
De Som van de lopende kosten is als volgt bepaald:	2022-2023	2021-2022
Exploitatiekosten	807.497	825.071
Fondsbeheervergoeding	121.826	113.998
Vergoeding AIFMD-bewaarder	33.073	28.779
	962.396	967.848

mazars

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

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.

Bestemming van het resultaat

De Beheerder stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2022-2023 ten bedrage van EUR 1.967.410, onder aftrek van de aan de Participanten gedurende 2022-2023 betaalde en per ultimo 2022-2023 te betalen uitkeringen over het boekjaar 2022-2023 ten bedrage van EUR 2.423.400 (per saldo EUR 455.990 negatief), 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 Woningen B.V.

namens deze:

Duinweide Investerings N.V.

namens deze:

w.g. L.E.P. Benedek

namens deze:

w.g. J.C.J. Mondt

namens deze:

w.g. J. Vissinga

namens deze:

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

4 | Overige gegevens

Statutaire regeling resultaatsbestemming

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

Controleverklaring

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

Belangenconflicten

Ultimo boekjaar hebben de leden van het bestuur (al dan niet middels een vennootschap) een belang van 1,03% (94,5686 certificaten) in het Fonds.

Aan het bestuur verbonden personen en vennootschappen hebben een belang van 0,84% (77,1702 certificaten) in het Fonds.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

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

Ons oordeel

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

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Duinweide Woningen B.V. per 30 juni 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 Woningen B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

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

Frauderisicobeheersing door het fonds

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

Controleaanpak frauderisico's

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

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

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

Wij hebben de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

Het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur	Onze specifieke controle-aanpak
<p>Het bestuur van een organisatie bevindt zich normaliter in de positie om de interne beheersing te doorbreken.</p> <p>In onze controle hebben wij aandacht voor het risico dat het bestuur de interne beheersingsmaatregelen doorbreekt op het gebied van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening; • belangrijke schattingen waar oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur ten grondslag liggen, zoals de waardering van vastgoedbeleggingen • significante transacties buiten de normale bedrijfsvoering, voor zover aanwezig. <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>

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

Aanvullend hierop hebben wij:

- 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 toezichhouders.

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