



J.M. WASHINGTON
DEALER IN HORSES.

141
T/M
147

Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiebeelden
PS | 23-06-2025

Voorwoord van de beheerder

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

Het inflatiecijfer lag sinds 2022 op een aanzienlijk hoger niveau dan eerdere jaren, met grote invloed op de renteontwikkeling in de afgelopen jaren. Daar waar in de EU de inflatie inmiddels gedaald is en in de buurt van de lange termijn doelstelling van de ECB van 2% komt (maart 2025 2,20%), blijft in Nederland de inflatie nog wat uit de pas lopen met 3,4% op basis van de Europees geharmoniseerde consumentenprijsindex (HICP) en 3,7% op basis van de CPI-index. Het CPB verwacht dat de inflatie in Nederland nog een aantal jaren hoger blijft. Dit wordt met name veroorzaakt door btw-verhogingen en hogere loongroei.

In juni 2024 is de ECB gestart met het langzaam verlagen van de beleidsrente, telkens in stapjes van 0,25%. Na vier stappen in 2024 en daarna nog eens drie rentestappen in 2025 ligt de beleidsrente op dit moment (april 2025) op 2,25%.

Verder is net als voorgaande jaren sprake van geopolitieke spanningen, door o.a. de oorlog tussen Rusland en Oekraïne, de spanningen in het Midden Oosten en recentelijk de mogelijke dreiging van een handelsoorlog door de door de VS aangekondigde verhoging van de importheffingen.

In 2025 is voor Nederland en de Europese Unie sprake van een mix van uitdagingen. De aanhoudend grote geopolitieke en beleidsonzekerheid zal naar verwachting van de ECB de economische groei in het eurogebied drukken en het voorziene herstel vertragen. Dit volgt op de iets zwakker dan verwachte groei van eind 2024. Voor 2025 wordt nu (maart 2025) door de ECB een economische groei (reële bbp) verwacht van 0,9% en voor 2026 1,2%. De laatste raming van het CPB (februari 2025) laat voor Nederland over 2025 een verwachte groei zien van 1,9%. In Nederland zullen naar verwachting de lonen sterker stijgen dan de inflatie. In deze recente raming van het CPB is nog beperkt rekening gehouden met de toegenomen onzekerheden als gevolg van een mogelijke handelsoorlog. Met betrekking tot het aantal faillissementen heeft het CBS recent gemeld dat in maart 2025 het aantal faillissementen in vergelijking met maart 2024 met ca 20% is gedaald.

Deze ontwikkelingen beïnvloeden uiteindelijk ook de omstandigheden op de vastgoedmarkt en risico's ten aanzien van bijvoorbeeld rente, kosten, debiteuren-/huurderving, huurinkomsten en leegstand. Hierbij is in de afgelopen maanden met schommelende beurskoersen te zien dat beleggingen in vastgoed als een relatief veilige belegging wordt gezien die minder onderhevig zijn aan korte termijn beursstemingen.

Op de vastgoedmarkt is in het vierde kwartaal 2024 zowel de opname als het aanbod van commercieel vastgoed verder gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal een jaar eerder. Voor heel 2024 is het beleggingsvolume uitgekomen op € 11,3 miljard. De verwachting voor 2025 is dat het totale beleggingsvolume naar verwachting uitkomt op € 12,5 miljard, een stijging van 10,6% ten opzichte van het beleggingsvolume in 2024.

De beleggingen van Duinweide Investerings bestaan uit supermarkten en nieuwbouwwoningen. In beperkte mate is bij een aantal fondsen ook sprake van dagwinkels. In de winkelmarkt hebben winkeliers te maken met kostenstijgingen, personeelstekorten en het betalen van uitgestelde belastingaanslagen. Supermarkten en wijkwinkelcentra met hoge concentratie supermarkt en convenience dagwinkels worden echter gekenmerkt door stabiele cashflows en een laag risicoprofiel.

De omzetten van de supermarkten zijn in 2024 met ca. 1,5% ten opzichte van het voorgaande jaar afgenomen (CBS). Dit komt met name door een krimp van het verkoopvolume wegens het verbod op tabaksverkoop per 1 juli 2024.

Dat verbod drukt ook dit jaar nog de omzet aanzien de meeste supermarkten in de eerste helft van vorig jaar wel tabak verkochten (ING, 2025). De dagelijkse boodschappen zijn echter met ca. 7% gestegen t.o.v. vorig jaar en dit compenseert het verbod op tabak (groten)deels.

Bij de supermarkten, waarin een aantal van onze fondsen beleggen, is doorgaans sprake van langlopende huurovereenkomsten met solide huurders en overwegend langlopende financieringen. Binnen deze fondsen is nauwelijks tot geen mutatieleegstand en zijn huurachterstanden zeer beperkt. Doordat de huurverhogingen gekoppeld zijn aan de ontwikkeling van de CPI-index, zijn de huren de afgelopen jaren gestegen. De balanswaarderingen van het supermarktvastgoed zijn over het afgelopen boekjaar (overwegend) stabiel gebleven of (licht) gestegen. Een stijging wordt onder andere veroorzaakt door de afgenomen rente waardoor men een hogere factor wenst te betalen en de eerder genoemde huurstijgingen.

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

Onze woningfondsen investeren hoofdzakelijk in duurzame, energiezuinige woningen waardoor de impact van WWS op de fondsen naar verwachting beperkt is. Een groot deel van deze woningen is namelijk “nul op de meter” en het huurniveau bevindt zich in een voor een brede doelgroep betaalbaar segment. Onze verwachting is dat de vraag naar deze woningen in het economisch klimaat met verduurzamingsopgaven, huurregulering en aanhoudend woningtekort hoog blijft.

Recentelijk hebben de coalitiepartijen besloten tot het bevriezen van de sociale huurwoningen gedurende twee jaar, volgens de Voorjaarsnota. Deze huurverhoging stond geraamd op ca. 5% in het jaar 2025. Binnen de fondsen van Duinweide Investerings (ca. 700 woningen) zijn er ca. 140 woningen verdeeld over meerdere fondsen (Duinweide Woningen, Oostwijck Vastgoed en Rivierbucht Vastgoed) waarbij sprake is van sociale huur, dan wel een restrictie vanuit de gemeente, dit komt neer op ca. 20%. Voor de hierboven genoemde fondsen verwachten wij dat de impact van deze recent afgekondigde maatregel op onze woningfondsen (zeer) beperkt is, mede omdat de maatregel specifiek lijkt te gelden voor woningcorporaties.

Verder zijn de financieringen overwegend langlopend tegen een (gemiddelde) rente die (fors) lager ligt dan de huidige marktrente. Binnen deze fondsen is beperkt leegstand en zijn huurachterstanden zeer beperkt. De balanswaarderingen van het vastgoed zijn mede daardoor, gedaalde rentes en indexaties over het afgelopen boekjaar (over het algemeen) iets gestegen.

Ontwikkelingen Duinweide Investerings in 2024

Het fonds Duinweide Woningen heeft op 19 juli 2024 object 'Nieuw-Kralingen' in Rotterdam opgeleverd gekregen. Het object bestaat uit 50 appartementen, een ondergrondse parkeergarage en een Italiaans restaurant met ruim terras op eigen grond op steenworp afstand van de Kralingse Plas en maakt deel uit van project 'Nieuw-Kralingen' dat circa 700 nieuwbouwwoningen omvat. Middels de vierde emissie van het fonds is circa EUR 12,5 miljoen aan kapitaal opgehaald ten behoeve van de aankoop en is een financiering van circa EUR 14 miljoen afgesloten. De beheerder is bij Duinweide Woningen recent gestart om object Den Bosch en object Purmerend gedurende de looptijd van het Fonds passief uit te ponden, ten behoeve van de optimalisatie van de vastgoedportefeuille van het Fonds. Met de opbrengst van de verkoop zal een deel van de op het object rustende financiering worden afgelost conform de geldende aflossingsconvenant.

Het verwacht gemiddeld uitgekeerd (direct) rendement van het fonds wordt in het laatste prospectus geprognosticeerd op 5,6% en het gemiddeld totaal rendement op 7,9%.

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

Eind oktober heeft Duinweide een nieuw fonds geïnitieerd, genaamd: Duinweide Woningen 3. Dit fonds bestaat uit 74 appartementen en 74 parkeerplaatsen gelegen op eigen grond aan de Basilica (1 complex) en de Tempellaan (2 complexen) in Elst. Het fonds heeft als doel het beleggen in het Object, bestaande uit verhuurde woningen en parkeerplaatsen, waarbij wanneer een woning leegkomt deze woning individueel wordt verkocht, ook wel passief uitponden geheten. De fondsomvang bedraagt EUR 24,75 miljoen, waarvan EUR 12,75 miljoen bijeengebracht kapitaal en voor EUR 12 miljoen aan financiering is afgesloten. De emissie van dit nieuwe fonds was eind 2024 reeds grotendeels geplaatst. Het verwacht gemiddeld uitgekeerd rendement van het fonds wordt in het informatiememorandum geprognosticeerd op 7,5% en het verwacht gemiddeld totaal rendement op 9,0%.

Eind 2024 hebben wij als bestuur van Duinweide Investerings Marc Hiemstra aangesteld als directeur Bedrijfsvoering en Thijs Benedek benoemd tot directeur Risk Management & Structurering. Per 1 januari 2025 is Hans Vissinga met pensioen en daarmee uit het bestuur getreden, wij danken hem voor zijn inzet en betrokkenheid in de afgelopen jaren en wensen hem een fijn pensioen toe.

Vanaf 1 juli 2025 vinden tevens een aantal wijzigingen plaats in het bestuur van Duinweide Investerings. Marc Hiemstra en Bas Francken treden toe als nieuwe bestuurders, in de rol van CEO respectievelijk CFO. Jack Mondt, huidig CFRO, wordt bestuurder Compliance en Lacko Benedek, huidig CEO, wordt bestuurder Risk Management. De rol van Pieter van Zeben blijft ongewijzigd.

Inhoudsopgave

1 Algemene informatie	5
2 Verslag van de Beheerder	6
Algemeen	6
Actuele marktcijfers en ontwikkelingen	12
Vastgoedportefeuille	13
Financieel verslag	18
Fiscale positie over 2024	25
3 Jaarrekening	26
Balans per 29 december 2024	26
Winst-en-verliesrekening 2024	27
Kasstroomoverzicht 2024	28
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	29
Risicobeheersing	35
Toelichting op de balans	36
Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2024	43
4 Overige gegevens	47
5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	48

1 | Algemene informatie

Beheerder / Initiatiefnemer

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

Accountant

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

AIFMD Bewaarder

CSC Depositary B.V.
Woudenbergsesweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: +31 343 430303

Juridisch Adviseur en notaris ten behoeve van de Beheerder

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

Fiscaal adviseur

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

Vastgoedmanagement

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



2 | Verslag van de Beheerder

Algemeen

Hierbij presenteert de Beheerder van de belegginginstelling, Duinweide Investerings N.V., het jaarverslag van Duinweide Supermarkten B.V. (met ingang van 30 december 2024: Duinweide Supermarkten Juridisch Eigenaar B.V.) over het boekjaar 2024. Dit jaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2024 tot en met 29 december 2024, zijnde een verkort boekjaar. Vanaf 30 december 2024 is het fonds geherstructureerd naar een Fonds voor Gemene Rekening (FGR), voor een verdere toelichting verwijzen we naar de toekomstparagraaf in het jaarverslag.

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

Fiscale status

Het Fonds opteert voor de status van fiscale belegginginstelling (“FBI”) in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals nader uitgewerkt in het Besluit Belegginginstellingen. Een FBI is vennootschapsbelastingplichtig tegen een tarief van 0% en betaalt derhalve zelf feitelijk geen vennootschapsbelasting. Per 30 december 2024 is de FBI-status van het Fonds vervallen, als gevolg van de herstructurering. Voor een nadere toelichting op de wijziging ten aanzien van de fiscale status/structuur van het fonds verwijzen we naar de toekomstparagraaf in het jaarverslag.

Doelstelling

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

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

Beleggingskader

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

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

Bestuur en beheer

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

Duinweide Investerings N.V. treedt daarnaast op als Beheerder van Leidsewijk Vastgoed FGR, Uniewijk Vastgoed CV, Duinweide Woningen FGR (voorheen: Duinweide Woningen B.V.), Oostwijk Vastgoed FGR (voorheen: Oostwijk Vastgoed B.V.), Rivierburcht Vastgoed FGR, Burgwijk Vastgoed FGR, Duinweide Woningen 3 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.

Binnen de beleggingscommissie van Duinweide Supermarkten zijn met ingang van 1 januari 2025 een tweetal leden afgetreden en is één lid herbenoemd. Deze wijzigingen zijn unaniem geaccordeerd door de vergadering van participanten d.d. 28 november 2024.

Wft

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

Beloningsbeleid Beheerder

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

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

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de beloning van de werknemers in de periode eindigend op 31 december 2024, conform de jaarrekening van Duinweide Investerings N.V. De totale beloning is inclusief sociale lasten en exclusief dividend zoals uitgekeerd aan de aandeelhouders.

	Aantal werknemers (FTE)	% Vaste beloning	% Variabele beloning	Winstdeling (EUR)	Totale Beloning (EUR)
Personeel	3,5	99%	1%	€ -	€ 428.946
Bestuur	2,3	92%	8%	€ -	€ 495.791

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

Bewaarder

De Beheerder heeft CSC Depositary B.V. als AIFMD-bewaarder van het Fonds aangesteld en heeft een overeenkomst met de Bewaarder gesloten waarin de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van de Bewaarder ten behoeve van het Fonds zijn vastgelegd.

Risicomanagement

Risicomanagement is essentieel voor het realiseren en uitvoeren van onze strategische ambities. Onderdeel van ons risicomanagementbeleid is het inventariseren en beperken van risico's die het behalen van Fondsdoelen kunnen tegengaan. De waarde van de beleggingen van het Fonds kunnen door deze risico's worden beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Met ons risicobeleid wegen wij af welke risico's wij in verschillende scenario's kunnen lopen, welke beheersingsmaatregelen wij daartegenover zetten en hoe wij de effectiviteit van deze maatregelen vervolgens meten. Belangrijke risico's die in dit proces aan de orde komen, zijn onderstaand beschreven.

Compliance

Wijziging (fiscale) wet- en regelgeving

De Beheerder en Bewaarder, het Fonds, de Participanten en het Object zijn (in)direct onderworpen aan en worden beïnvloed door wet- en regelgeving. Wijzigingen of aanscherpingen van bestaande (fiscale) wet- en regelgeving, nieuwe wet- en regelgeving alsmede politieke besluitvorming kunnen (in)direct juridisch, fiscaal en/of financieel effect hebben op het Fonds. 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. Wijzigingen in fiscale behandeling van beleggingen in Box 3-inkomstenbelasting beïnvloedt het rendement bij particuliere Participanten.

Financieel

Debiteuren-/huurdervingsrisico

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

Huurinkomstenrisico

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

Inflatierisico

Inflatie is afhankelijk van verschillende economische factoren. De inflatie heeft de afgelopen jaren hoger gelegen dan de 2% streefnorm van de ECB. De redenen voor de hoge inflatie zijn onder meer (i) een sterk toegenomen vraag naar goederen en diensten na opheffing van de Corona maatregelen en (ii) een achterblijvend aanbod van energie en andere producten als gevolg van de Coronapandemie en de oorlog in Oekraïne. Deze ontwikkelingen beïnvloeden omstandigheden op de vastgoedmarkt en risico's ten aanzien van bijvoorbeeld rente, kosten, debiteuren-/huurderving, huurinkomsten en leegstand. Huurindexaties zijn gekoppeld aan het door het CBS gepubliceerde Prijsindex (CPI). Afspraken, zoals vastgelegd in huurovereenkomsten, bepalen de mate waarin inflatiestijging aan huurders kan worden doorberekend. Inflatie kan zo invloed op het Fondsrendement hebben.

Kostenrisico

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

Niet voldoen aan bankconvenanten (Aflossingsrisico)

De Financier stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de Financiering die betrekking hebben op de waarde van de Objecten (LTV) en de hoogte van de huuropbrengsten (DY) ten opzichte van de Financiering. 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. 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. De DY dient op ieder moment minimaal 6,5% te bedragen, bij een DY lager dan 6,5% wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd.

Op basis van de huidige externe taxatiewaarde, bedraagt de LTV per 29 december 2024 circa 53% en de DY bedroeg circa 10,9%. Deze liggen daarmee (ruim) binnen de overeengekomen convenanten.

Renterisico

Het Fonds sluit bij aanvang Financieringen af met een looptijd van 5 of 7 jaar. Na deze periode dient de Financiering verlengd te worden tegen de dan geldende rente. In het Prospectus is de rente op Herfinancieringsmomenten begroot op 5,10%. Het risico bestaat echter dat het rentepercentage dan hoger uitvalt. Bij een hogere rente zullen de Financieringslasten toenemen. Het renteniveau beïnvloedt ook de waarde van vastgoed. Bij een rentestijging neemt het risico op waardedaling toe. Een hogere rente kan zo een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten.

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, belangenverstrengeling, fiscale fraude en cybercrime. 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 certificaten, 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 de fondsen onder management van Duinweide Investerings. 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.

ICT-/Cyberrisico (DORA)

De toename van digitalisering en steeds complexere ICT-omgevingen in een informatie-gedreven maatschappij maakt organisaties meer kwetsbaar voor ICT-incidenten en cyberaanvallen. De Beheerder beschikt over gecertificeerde ICT dienstverleners, een ICT- en informatiebeveiligingsbeleid, een protocol voor datalekken en twee-factorauthenticatie. Mede naar aanleiding van DORA (Digital Operational Resilience Act) heeft de Beheerder een aantal additionele (beheers)maatregelen geïmplementeerd ter verdere waarborging van de veiligheid van de ICT-omgeving, waar onder een ICT-risico-analyse en een nieuwe procedure voor ICT-incidenten en hebben wij de overeenkomsten met onze ICT-serviceproviders verder in lijn gebracht met de eisen vanuit DORA. Tevens worden medewerkers regelmatig met online trainingen bewust gemaakt van de risico's en best practices op het gebied van cyberbeveiliging.

Strategisch

Marktwaaarde-/verkoopwaarderisico

Het Fonds is actief op de Nederlandse markt en belegt uitsluitend in Objecten in Nederland. De marktwaaarde van het Object is onder andere afhankelijk van economische en/of politieke ontwikkelingen. Door veranderende marktomstandigheden kan de waarde van het vastgoed onder druk komen te staan. Voorbeelden hiervan zijn inflatie- en rentestijgingen, koopkrachtdalingen, veranderingen in (fiscale) wet- en regelgeving en restrictiever Financieringsbeleid bij banken. Een daling van de marktwaaarde heeft invloed op de waardering van activa en daarmee op het Fondsvermogen. Dit kan tot gevolg hebben dat (een deel van de) Objecten niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden, kunnen worden verkocht. De Beheerder zal dan niet in staat zijn de beleggingsportefeuille van het Fonds profijtelijk te beëindigen en een indirect rendement te realiseren.

Niet voldoen aan duurzaamheidseisen (ESG/SFDR)

De Beheerder weegt duurzaamheid mee in haar overwegingen, maar promoot dit geenszins. Als het om het begrip duurzaamheid gaat, wordt in brede zin doorgaans de afkorting ESG gehanteerd dat staat voor Environmental (Milieu), Social (Maatschappij), Governance (Ondernemingsbestuur). De milieucriteria gaan na hoe een bedrijf bijdraagt en presteert op het gebied van milieu-uitdagingen zoals afval, verontreiniging, energieverbruik, CO2-uitstoot etc. De sociale criteria betreffen de wijze waarop de organisatie mensen behandelt. Hierbij kan worden gedacht aan diversiteit, werkomstandigheden, gezondheid, beloning etc. De Governance-criteria onderzoekt hoe een bedrijf wordt bestuurd. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om beloning leidinggevenden, corruptie en omkoping etc. Het Fonds heeft niet tot primair doel een duurzame belegging aan te bieden noch beoogt zij het promoten van ecologische en/of sociale kenmerken. Echter, de Beheerder weegt deze ESG-factoren wel nadrukkelijk mee bij elk

(beleggings)besluit. Zij vormen integraal onderdeel van het beleggingsbeleid binnen het Fonds. Sinds 10 maart 2021 dient de Beheerder daarnaast te voldoen aan de verordening Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) waarin vereisten zijn vastgelegd over transparantie ten aanzien van duurzaamheidskenmerken van het beleggingsbeleid en het vastgoed waarin wordt belegd.

Prospectus

Voor het Fonds is ten behoeve van de 6^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. De Beheerder heeft niet vastgesteld dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert.

Verbeterpunten uit de interne en externe controles worden opgepakt en geïmplementeerd in de organisatie.

Derhalve verklaren wij dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Actuele marktcijfers en ontwikkelingen

Marktinformatie supermarkten

Na jaren van omzetgroei kende de Nederlandse supermarktbranche in 2024 een lichte omzetsdaling. De totale omzet kwam uit op €49,9 miljard, een afname van 1% ten opzichte van 2023, volgens het rapport van NielsenIQ⁶. Dit is de eerste daling in lange tijd en werd mede veroorzaakt door overheidsmaatregelen, zoals het verbod op tabaksverkoop in supermarkten per juli 2024. Sommige ketens, waaronder Albert Heijn, haalden tabak al in januari 2024 uit de schappen, waardoor de impact daar eerder voelbaar was. Naast het tabaksverbod werd de omzet beïnvloed door een volumedaling, de eerste sinds 2021. Door de stijgende prijzen werden consumenten prijsbewuster en zochten ze vaker naar goedkopere alternatieven, zoals huismerken, meldt NielsenIQ¹.

Volgens Circana² wist Albert Heijn opnieuw marktaandeel te winnen. De marktleider zag zijn aandeel stijgen naar 36,8%, een toename van 0,9% ten opzichte van 2023. Jumbo blijft de op één na grootste supermarktketen, maar leverde 0,5% marktaandeel in. De Superunie-leden zagen hun gezamenlijke marktaandeel dalen met 0,8% naar 24,5%. Binnen deze groep heeft Plus het grootste aandeel met 7,5%. De fusie van Coop en Plus had een negatief effect op het marktaandeel van Coop. Dirk noteerde daarentegen een lichte groei, al heeft de keten geen toestemming gegeven voor publicatie van exacte cijfers.

Uit een peiling van ING³ onder ruim 23.000 consumenten blijkt dat 20% van hen verwacht meer financiële ruimte te hebben in 2025 voor boodschappen. Dit herstel van koopkracht zal naar verwachting leiden tot een herstel in het verkoopvolume. Hoewel de prijzen in supermarkten naar verwachting zullen blijven stijgen – onder andere door een CAO-loonsverhoging van 5% voor supermarktmedewerkers – verwacht ING⁸ dat de totale supermarktomsatz in 2025 weer zal groeien, na de eerste daling in 2024.

Volgens NielsenIQ⁶ zal het tabaksverbod in het eerste halfjaar van 2025 nog steeds een drukkend effect op de omzet hebben. Toch zijn er trends die bijdragen aan omzetgroei, waaronder de toenemende populariteit van eiwitrijke zuivelproducten zoals eiwitrepen en eiwitpoeders. Daarnaast blijven kant-en-klaarmaaltijden en vleesvervangers sterk presteren en dragen zij bij aan de verdere omzetonwikkeling in het supermarktlandschap.

¹ <https://www.foodpersonality.nl/branche-cijfers/branche-cijfers/19006/supermarktomsatz-daal-naar-euro-49-9-miljard-in-2024#:~:text=%27In%20december%202024%20lag%20de,8%25%2C%20vooral%20door%20overheidsmaatregelen> (geraadpleegd op 7 maart 2025)

² <https://www.levensmiddelenkrant.nl/circana--ah--picnic-en-dirk-winnen-meeste-marktaandeel?return=https%3A%2F%2Fwww.levensmiddelenkrant.nl%2F> (geraadpleegd op 7 maart 2025)

³ <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/trade-retail/detailhandel-food> (geraadpleegd op 7 maart 2025)

Vastgoedportefeuille

Het Fonds belegt ultimo boekjaar in achttien Objecten, deze zijn opgenomen in onderstaande tabel en vervolgens verder toegelicht.

Object	Aankoop- datum
Haarlem	31-8-2014
Den Haag	4-11-2015
Haren	1-12-2016
Leiden	1-2-2017
Zaltbommel	7-3-2017
Cuijk	2-10-2018
Marknesse	1-8-2018
Renkum	1-10-2019
Zevenaar	2-3-2020
Spijkenisse	29-12-2020
Schijndel	29-12-2020
Groningen	20-6-2022
Haren II	20-6-2022
Driel	1-6-2022
Staphorst	1-6-2022
Horst	1-6-2022
Goes	1-6-2022
Oss	1-10-2022

Object Haarlem

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

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

Object Den Haag

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

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

Object Haren

Object Haren is gelegen aan het Anjerplein in Haren. Het wijkwinkelcentrum Oosterhaar, waar het Object Haren deel van uit maakt, bedient als primair gebied het oostelijke gedeelte van de gemeente Haren. Dit primaire marktgebied

wordt gescheiden middels een spoorweg van het westelijke deel van het dorp. Deze spoorweg creëert een natuurlijke separatie van andere winkelgebieden in Haren en heeft daarmee een sterkere binding van de bewoners van het marktgebied met deze supermarkt.

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

Object Zaltbommel

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

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

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

Object Leiden

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

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

Object Cuijk

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

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

Object Marknesse

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

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

Object Renkum

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

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

Object Zevenaar

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

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



Object Spijkenisse

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

Object Schijndel

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

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

Object Groningen

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

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

Object Haren II

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

Object Driel

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

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

Object Staphorst

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

Object Horst

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

Object Goes

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

Object Oss

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

Financieel verslag

Het exploitatieresultaat van dit verkorte boekjaar over de periode 1 juli 2024 tot en met 29 december 2024 exclusief ongerealiseerde waardeveranderingen bedraagt afgerond EUR 1.745.000. Indien dit voor vergelijkingsdoeleinden wordt geëxtrapoleerd naar een volledig boekjaar (ca. EUR 3.490.000) ligt dit resultaat ca. 5,5% onder de realisatie van voorgaand boekjaar (2023-2024: ca. EUR 3.702.000). Dit verschil is met name veroorzaakt door adviseurskosten, die o.a. gerelateerd zijn aan de herstructurering en dus een incidentele last betreft.

Ongerealiseerde waardeveranderingen betreffen waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen, gebaseerd op de reële waarde. Deze post in de winst-en-verliesrekening kan jaarlijks sterk verschillen doordat de waardering van vastgoedbeleggingen van meerdere (externe) factoren afhankelijk is. In het boekjaar bedraagt de ongerealiseerde waardeverandering ca. EUR 567.600 positief waarmee het totale resultaat op ca. EUR 2.313.000 uitkomt (2023-2024: EUR 2.725.000). De waarde is gestegen, waar vorig boekjaar sprake was van een daling. Sinds jaar 1 bedraagt de totale ongerealiseerde waardeverandering ca. EUR 7.021.000.

Huuropbrengsten

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

Exploitatiekosten

Vastgoedbeheervergoeding

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

Eigenaarslasten

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

Onderhoud

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

Adviseurs

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening 2024 door Forvis Mazars Accountants N.V.: EUR 33.750 excl. BTW, ongeacht of de werkzaamheden gedurende het boekjaar 2024 zijn verricht. De accountant heeft, net als voorgaand boekjaar, geen andere honoraria bij het fonds in rekening gebracht. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor het opstellen van de MJOB's van objecten circa EUR 23.000. Daarnaast zijn o.a. kosten opgenomen voor de herstructurering van EUR 91.000 (hiervoor verwijzen we naar de toekomstparagraaf in het jaarverslag), dit betreffen onder andere juridisch adviseur, fiscaal adviseurs en uren van de beheerder. Verder zijn courtages onder de advieskosten verantwoord zoals door de beheerder in rekening gebracht voor nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen.

Fondsbeheervergoeding

De fondsbeheervergoeding bedraagt 4,00% van de netto gefactureerde huuropbrengsten, hiervan wordt ieder kwartaal een voorschot gefactureerd en jaarlijks vindt een afrekening plaats.

In de Fondsbeheervergoeding is een vergoeding voor personeelskosten inbegrepen, het personeelsbestand van Duinweide Investerings N.V. bestaat per 29 december 2024 uit circa 6 FTE (30 juni 2024 ca. 7 FTE). Daarnaast betreffen de fondskosten alle externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van het Fonds en die worden doorberekend aan het Fonds, bijvoorbeeld het doorlopend toezicht van de AFM, de participantenadministratie en de vergoeding aan de Beleggingscommissie.

AIFMD-bewaarkosten

De Bewaarder, zijnde CSC Depositary B.V., ontvangt een basisvergoeding van ca. EUR 10.300 excl. BTW per kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa (prijspeil 2024). Dit komt voor boekjaar 2024 neer op ca. EUR 17.000.

Fondsinitiatiekosten

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

Financieringslasten

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

Financiële positie

Vastgoedbeleggingen

Het onroerend goed is op basis van onze interne waarderingsmodellen (DCF) per ultimo boekjaar gewaardeerd op EUR 115.172.000, zijnde de reële waarde van de objecten. De reële waarde van de Objecten is bepaald op basis van de DCF-methode, zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening. Op de financiering is gedurende het jaar ongeveer EUR 52.000 regulier afgelost. Er is geen sprake van financiële instrumenten om financieringsrisico's af te dekken.

De taxatiewaarde van beleggingen in terreinen en gebouwen, zoals blijkt uit de meest recente externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 116.870.000. De taxatiewaarde ligt daarmee ongeveer 1,5% hoger dan de boekwaarde per 29 december 2024 en wordt vooral veroorzaakt door inschattingen, gestegen marktrente en ervaringscijfers aangaande kosten (onderhoud, mutatiekosten en eigenaarslasten). De externe taxaties zijn voor 100% uit 2024.

Schulden aan banken

De Financier (ING) stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de Financiering die betrekking hebben op de waarde van de Objecten (LTV) en de hoogte van de huuropbrengsten (DY). Ratio's zijn als volgt gedefinieerd, Loan to Value (LTV): De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de door de financier getaxeerde waarde van het Object. Debt Yield (DY): De netto huuropbrengsten (over de voorgaande twaalf maanden) die het Fonds daadwerkelijk heeft ontvangen met betrekking tot het Object, gedeeld door de pro-resto hoofdsom van de Financiering. Als de LTV stijgt boven het vooraf overeengekomen niveau (60%) of de DY daalt onder het vooraf overeengekomen niveau (7,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement. Op grond van de bancaire waardering van de vastgoedbeleggingen per 29 december 2024 bedraagt de LTV 53% (30 juni 2024: idem) en de DY 10,9% (30 juni 2024: idem). Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

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

Lening	Restant hoofdsom	Rente *	Aflossing	Looptijd
10013682	1.650.000	2,66	-	1-7-2026
10022315	1.970.000	2,75	49.250	1-7-2025
10023866	2.950.000	2,19	-	1-7-2026
10024393	4.275.000	2,25	-	1-1-2027
10025301	5.562.880	2,12	-	1-1-2026
10026291	9.938.334	2,09	36.864	1-10-2026
10027131	15.000.000	3,46	-	1-4-2027
10027132	15.000.000	3,71	-	1-7-2029
10030054	6.292.470	4,52	17.560	1-7-2029
	62.638.684	3,10% **	103.674	3,2 jaar***

* alle rentes zijn vast

** gewogen gemiddelde rente van de leningen

*** gewogen gemiddelde looptijd van de leningen

Kengetallen

Intrinsieke waarde en handelskoers

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het fonds per 29 december 2024 bedraagt EUR 53.723.546 (30 juni 2024: 53.133.346 EUR), zijnde EUR 6.238 (30 juni 2024: EUR 6.170) per certificaat. Rekening houdend met de voorwaardelijk verschuldigde performance fee bedraagt de intrinsieke waarde EUR 51.472.830 ofwel EUR 5.977 per certificaat (30 juni 2024: EUR 5.930).

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 1 januari 2025 bedroeg de indicatieve handelskoers EUR 6.546 (per aanvang fonds EUR 5.000 en per 1 juli 2024 EUR 6.769).

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

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)	29 december 2024	30 juni 2024
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	53.133.346	54.069.022
Uitgifte van kapitaal	-	-
Resultaat boekjaar	2.312.599	2.724.423
Dividenden	-1.722.400	-3.660.100
Stand bij einde verslaggevingsperiode	53.723.545	53.133.346
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	8.612	8.612
Intrinsieke waarde per certificaat van certificaat	6.238	6.170
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	-261	-239
Intrinsieke waarde per certificaat van certificaat na performance fee	5.977	5.930

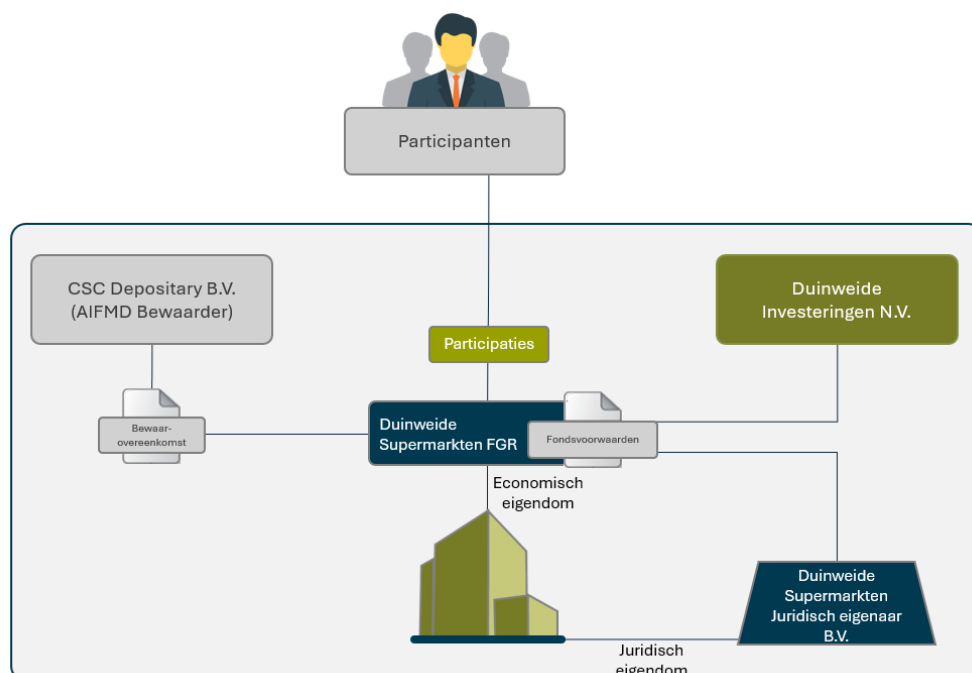
Herstructurering

Het fonds is per 30 december 2024 geherstructureerd naar een FGR (Fonds voor Gemene Rekening) als gevolg van de Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling, waarmee de FBI-status voor vastgoedfondsen komt te vervallen. Gevolg van deze wet is dat het VPB-tarief voor het fonds per 2025 stijgt van 0% naar het reguliere tarief, deze ontwikkeling acht de beheerder onwenselijk. Derhalve heeft in overleg met en na instemming door de participanten en met behulp van juridisch- en fiscaal adviseurs de genoemde herstructurering plaatsgevonden. Als gevolg van deze herstructurering is de juridische structuur van de Beleggingsinstelling (er is in feite sprake van een omzetting) gewijzigd, maar blijft economisch gezien de situatie voor de individuele beleggers ongewijzigd.

De Beleggingsinstelling was voorheen een besloten vennootschap (B.V.) die kwalificeerde als een FBI. In deze situatie lag zowel het juridisch als het economisch eigendom bij de BV. Nu de herstructurering heeft plaatsgevonden blijft het juridisch eigendom bij de B.V. en nemen beleggers deel in een fiscaal transparante FGR. Deze FGR is vanaf die datum houder van het economisch eigendom. Ter voorkoming van heffing van overdrachtsbelasting bij de omzetting van een FBI naar een fiscaal transparant fonds is een voorwaardelijke en tijdelijke vrijstelling opgenomen in artikel II van de Wet. Alvorens de herstructurering heeft plaatsgevonden is de AFM geïnformeerd en heeft de Belastingdienst bevestigd dat de omzetting niet leidt tot een belastbaar feit.

Met deze omzetting zijn eenmalige advieskosten, van onder andere fiscaal- en juridisch adviseurs, de notaris en de beheerder, gemoeid. Voor de herstructurering is een incidentele last begroot van ca. EUR 90.000 excl. niet verrekenbare btw. Hiervan is reeds EUR 14.000 verantwoord in boekjaar 2023-2024 onder de advieskosten, zijnde kosten gemaakt in de eerste helft van kalenderjaar 2024. In het huidige verkorte boekjaar is er tenslotte nog EUR 72.000 aan kosten verantwoord onder de advieskosten.

Tot slot, de huidige entiteit (Duinweide Supermarkten B.V.), houder van het juridisch eigendom, is middels notariële akte op 30 december 2024 hernoemd naar Duinweide Supermarkten Juridisch Eigenaar B.V., zie hiervoor onderstaand organigram. Deze entiteit heeft ten doel het houden van het juridisch eigendom van het vastgoed, het economisch eigendom is middels de herstructurering overgegaan naar de FGR. In 2025, wordt deze entiteit (de B.V.) omgezet naar een Stichting. Het boekjaar van Duinweide Supermarkten is om deze reden verkort, tot en met 29 december 2024. De FGR start op 30 december 2024 en loopt tot en met 31 december 2025.



Prognose

De Beheerder verwacht over 2025 een resultaat te realiseren dat is opgenomen in de tabel 'Geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement Objecten' onder Jaar 12 (Begroot). De Beheerder is voornemens om in lijn met de (groei)doelstelling van het Fonds Objecten aan te kopen en nieuwe financieringen aan te gaan en/of bestaande (aflopende) financieringen te verlengen.

GEPROGNOSTICEERD EN GEREALISEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT OBJECT (alle bedragen in EUR)												
	Jaar 1 - 2014/2015 (werkelijk)	Jaar 2 - 2015/2016 (werkelijk)	Jaar 3 - 2016/2017 (werkelijk)	Jaar 4 - 2017/2018 (werkelijk)	Jaar 5 - 2018/2019 (werkelijk)	Jaar 6 - 2019/2020 (werkelijk)	Jaar 7 - 2020/2021 (werkelijk)	Jaar 8 - 2021/2022 (werkelijk)	Jaar 9 - 2022/2023 (werkelijk)	Jaar 10 - 2023/2024 (werkelijk)	Jaar 11 - 2024 (werkelijk)	Jaar 12 - 2025 (Begroot)
Huuropbrengst	194.064	380.858	967.232	2.190.090	2.522.017	3.006.732	3.839.207	4.481.058	6.764.392	7.286.887	3.720.551	7.587.601
Huurherziening								2.947	-7.833	5.260	-	-60.000
Verbouwingsbijdrage								-15.507	-3.989	-3.989	-1.994	-
Overige bedrijfsopbrengsten									-	91.687		-
Totale opbrengsten (a)	194.064	380.858	967.232	2.190.090	2.522.017	3.006.732	3.839.207	4.468.497	6.752.570	7.379.845	3.718.556	7.527.601
Vastgoedbeheer	3,0%	-5.810	-9.535	-25.557	-69.893	-75.747	-90.735	-122.517	-134.432	-202.339	-267.085	-282.285
Niet verrekenbare BTW		-	-	-1.638	-2.610	-3.832	-861	-576	-1.348	-2.051	-529	-15.175
Eigenaarslasten	3,5%	-11.513	-20.422	-49.587	-101.634	-139.734	-155.036	-200.243	-198.236	-341.824	-176.890	-445.214
Onderhoud	3,0%	-	-108	-2.787	-18.823	-34.374	-40.143	-69.439	-47.341	-58.751	-64.193	-227.628
Adviseurs		-5.244	-11.280	-13.393	-31.667	-42.012	-45.363	-54.241	-84.675	-189.278	-121.297	-143.525
Fondsbeheer en fondskosten		-11.169	-16.604	-51.380	-74.132	-105.342	-118.559	-152.442	-160.280	-239.108	-331.561	-361.167
Totale Exploitatiekosten (b)	-33.736	-57.949	-142.704	-297.787	-399.819	-453.668	-599.743	-625.539	-1.032.648	-1.166.561	-622.125	-1.474.994
Financieringsrente	-42.420	-83.780	-210.539	-430.986	-503.071	-608.372	-739.852	-836.703	-1.830.572	-1.873.039	-955.553	-1.951.941
Brugfinanciers	-	-	-	-	-	-	-	-30.030	-143.895	-	-	-
Negatieve rente over banksaldo		-	-	-	-	-	-2.030	-10.417	-4.022	-	12.883	-
Totale Financieringslasten (c)	-42.420	-83.780	-210.539	-430.986	-503.071	-608.372	-741.882	-877.150	-1.978.489	-1.873.039	-942.670	-1.951.941
Fondsinitiatiekosten	-28.920	-61.423	-177.516	-309.729	-353.986	-370.185	-481.341	-456.554	-609.886	-609.730	-304.406	-
Waardeverandering van beleggingen	-152.288	-46.891	-795.372	9.217	233.118	-408.232	1.098.112	8.419.460	-805.293	-977.658	567.636	-
Amortisatie financieringslasten	-1.650	-2.564	-7.655	-14.817	-17.076	-17.558	-20.687	-14.663	-30.321	-28.434	-13.025	-
Totale Indirecte baten en lasten (d)	-182.858	-110.878	-980.543	-315.329	-137.944	-795.976	596.083	7.948.244	-1.445.499	-1.615.822	250.204	-
Exploitatieresultaat (a+b+c+d)	-64.950	128.251	-366.554	1.145.988	1.481.183	1.148.717	3.093.665	10.914.052	2.295.933	2.724.423	2.403.966	4.100.666
Correctie voor indirecte baten en lasten (d)	182.858	110.878	980.543	315.329	137.944	795.976	-596.083	-7.948.244	1.445.499	1.615.822	-250.204	-
Reservering voor onderhoud	-3.500	-11.433	-25.105	-32.474	-20.535	-71.515	-57.162	-100.835	-150.594	-167.398	-79.334	-
Resultaat cf. Prospectus grondslagen	114.408	227.696	588.884	1.428.843	1.598.592	1.873.177	2.440.420	2.864.973	3.590.839	4.172.847	2.074.428	4.100.666
Incidentele last (herstructurering)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-91.366	-
Aflossingen op hypotheek	-	-	-6.932	-59.508	-105.226	-117.538	-117.538	-117.538	-117.538	-103.674	-103.674	-103.672
Uitkering uit reserves	-14.158	-6.823	196.563	17.465	-6.687	-16.915	-49.883	-55.377	-30.626	-409.073	-443.394	-397.179
Voor uitkering beschikbaar	100.250	220.873	778.515	1.386.800	1.486.680	1.738.724	2.272.999	2.692.058	3.442.675	3.660.100	1.722.400	3.599.815
Uitkering per Certificaat	250	350	366	380	390	387	387	410	429	425	200	418
Direct rendement	6,7%	7,2%	7,1%	7,4%	7,5%	7,6%	7,4%	7,8%	7,8%	7,6%	7,1%	7,4%
Gemiddeld direct rendement t/m heden	7,3%											
Hypotheek saldo aanvang periode	1.650.000	1.650.000	3.250.000	13.389.068	16.840.560	18.705.335	25.812.797	33.192.826	58.595.288	62.957.750	62.854.076	62.750.402
Opnames	-	1.600.000	10.146.000	3.511.000	1.970.000	7.225.000	7.497.568	25.520.000	4.480.000	-	-	-
Aflossing	-	-	-6.932	-59.508	-105.226	-117.538	-117.538	-117.538	-117.538	-103.674	-103.674	-103.672
Hypotheek saldo einde periode	1.650.000	3.250.000	13.389.068	16.840.560	18.705.335	25.812.797	33.192.826	58.595.288	62.957.750	62.854.076	62.750.402	62.646.730

Verschillen tussen het saldo hypotheek zoals bovenstaand opgenomen en in de toelichting op de jaarrekening worden veroorzaakt door geamortiseerde afsluitkosten, deze zijn bij het aangaan van de lening in rekening gebracht. De geamortiseerde afsluitkosten worden jaarlijks ten laste van het resultaat gebracht. De kolom begroting over boekjaar 2025 is opgenomen als prognose en is conform de versie zoals beschikbaar op onze website.

Toelichting op rendementsbegrippen

Rendementsprognoses

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

Direct rendement

Het begrote Exploitatieresultaat van alle Objecten gedeeld door de Emissieprijs van het Fonds, uitgedrukt in een percentage. Deze maatstaf houdt geen rekening met de tijdswaarde van geld. Het gemiddeld Direct rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

Indirect rendement

De begrote ongerealiseerde waardeverandering van de Objecten na afschrijving van de Aankoopkosten en Initiatiekosten, rekening houdend met de Verkoopkosten en de Performance fee, gedeeld door de Emissieprijs van het Fonds, uitgedrukt in een percentage. Deze maatstaf houdt geen rekening met de tijdswaarde van geld. Het gemiddeld Indirect rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

Totaal rendement

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

Ondertekening door het bestuur

Alphen aan den Rijn, 23 juni 2025

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. J.C.J. Mondt

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

Fiscale positie over 2024

(alle bedragen in EUR)

Berekening belastbaar bedrag

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

Resultaat voor belasting	2.312.599
--------------------------	-----------

Bij:	Fondsinitiatiekosten commercieel	304.406
Bij:	Fiscaal hogere herwaardering HBR	7.703.260
Af:	Fiscale afschrijving fondsinitiatiekosten	-519.310
Bij:	Fiscale vrijval voorziening onderhoud	12.283

7.500.639

Fiscaal belastbaar bedrag

9.813.238

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.

Het fonds geniet deze status tot 30 december 2024, het moment van de herstructurering. In verband met de herstructurering is de fiscale situatie gelijk getrokken aan de commerciële, waarvoor tevens afstemming is gezocht met de fiscus. Voor de herwaardering naar de commerciële boekwaarden is fiscaal een herbeleggingsreserve gevormd. Verder zijn de fiscaal geactiveerde fondsinitiatiekosten en de onderhoudsreserve volledig vrijgevallen. Vanaf het moment van herstructureren is het fonds fiscaal transparant en is de fiscale inbrengbalans gelijk aan de commerciële eindbalans van de FBI.

3 | Jaarrekening

Balans per 29 december 2024

Na resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toel.	29 december 2024		30 juni 2024
Activa				
Beleggingen				
Vastgoedbeleggingen	1	<u>115.172.000</u>	<u>114.376.000</u>	
		115.172.000		114.376.000
Immateriele vaste activa				
Kosten van emissies en uitgifte kapitaal	2	<u>1.054.905</u>	<u>1.359.311</u>	
		1.054.905		1.359.311
Vorderingen				
Overige vorderingen		8.376	7.048	
Overlopende activa	3	<u>17.680</u>	<u>199.987</u>	
			26.056	207.035
Liquide middelen	4		2.709.240	2.951.349
Totaal activa		<u>118.962.200</u>	<u>118.893.695</u>	
Passiva				
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal	5	2.153.000	2.153.000	
Agioreserve		46.253.784	46.253.784	
Overige reserves		-9.127.384	-9.245.758	
Herwaarderingsreserve		13.389.241	12.613.009	
Wettelijk reserve fondsinitiatiekosten		<u>1.054.905</u>	<u>1.359.311</u>	
			53.723.546	53.133.346
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	6	60.383.205	59.994.841	
Schulden aan verbonden partijen	7	<u>-</u>	<u>2.100.000</u>	
			60.383.205	62.094.841
Kortlopende schulden				
Kortlopend deel schulden aan banken	6	1.765.158	181.111	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8	455.918	492.969	
Overlopende passiva	9	2.564.033	2.815.487	
Overige schulden		<u>70.340</u>	<u>175.941</u>	
			4.855.449	3.665.508
Totaal passiva		<u>118.962.200</u>	<u>118.893.695</u>	

Winst-en-verliesrekening 2024

(alle bedragen in EUR)

	Toel.	01-07-2024 / 29-12-2024	01-07-2023 / 30-06-2024
Exploitatieresultaat			
Huuropbrengsten	10	3.718.556	7.288.158
Exploitatiekosten	11	<u>540.179</u>	<u>835.000</u>
		3.178.377	6.453.158
Waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		-	59.157
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	<u>567.636</u>	<u>-977.658</u>
		567.636	-918.501
Overige bedrijfsopbrengsten			
Renteopbrengsten	12	12.883	32.530
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>3.758.896</u>	<u>5.567.187</u>
Bedrijfslasten			
Fondsbeheervergoeding	13	156.242	297.352
Vergoeding AIFMD-bewaarder	14	17.070	34.209
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	15	304.406	609.730
Financieringslasten	16	<u>968.578</u>	<u>1.901.473</u>
Som der bedrijfslasten		<u>1.446.296</u>	<u>2.842.764</u>
Resultaat voor belastingen		2.312.599	2.724.423
Belastingen			
Resultaat na belastingen		<u>2.312.599</u>	<u>2.724.423</u>

Kasstroomoverzicht 2024

(alle bedragen in EUR)

	01-07-2024 / 29-12-2024	01-07-2023 / 30-06-2024
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	2.312.599	2.724.423
Aan- en verkopen van beleggingen	-228.364	-297.658
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-567.636	977.658
Mutatie geactiveerde fondsinitiatiekosten emissies	304.406	609.730
Mutaties van vorderingen	180.979	-4.711
Mutaties van kortlopende schulden*	1.663.601	16.842
Saldo kasstroom uit beleggingsactiviteiten	3.665.586	4.026.285
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	-1.584.046	-547.414
Aflossingen op langlopende schulden	-127.589	-103.674
Dividenduitkeringen*	-2.196.060	-3.509.390
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.907.695	-4.160.478
Netto kasstroom	-242.109	-134.193
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	2.951.349	3.085.542
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	2.709.240	2.951.349
Mutatie in geldmiddelen	-242.109	-134.193

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



Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

Dit jaarverslag van Duinweide Supermarkten B.V. (met ingang van 30 december 2024: Duinweide Supermarkten Juridisch Eigenaar B.V.) over het boekjaar 2024. Dit jaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2024 tot en met 29 december 2024, zijnde een verkort boekjaar. Vanaf 30 december 2024 is het fonds geherstructureerd naar een Fonds voor Gemene Rekening (FGR), voor een verdere toelichting verwijzen we naar onderstaande paragraaf *Herstructurering*.

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

Continuïteit

In verband met de herstructurering naar een nieuwe fondsstructuur in de vorm van een Fonds voor Gemene Rekening, is het boekjaar van de jaarrekening van Duinweide Supermarkten B.V. in de statuten gewijzigd tot een verkort boekjaar van 1 juli tot en met 29 december 2024. De vergelijkende cijfers in de balans, winst-en-verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de toelichtingen zien toe op het boekjaar van 1 juli 2023 tot en met 30 juni 2024. Bij de vergelijking van de jaarcijfers dient hiermee rekening te worden gehouden.

Verder hebben twee van de financieringen (10022315 en 10025301) op het moment van opstellen van de jaarrekening een looptijd van korter dan 12 maanden, voor een overzicht van de financieringen verwijzen we naar de toelichting op langlopende schulden. De restant hoofdsom van de financieringen met een looptijd korter dan 12 maanden ten opzichte van het totaal bedraagt ongeveer EUR 7,2 miljoen ten opzichte van totaal ca. EUR 62 miljoen. De beheerder heeft reeds schriftelijk contact gehad met de financier, waarbij beide partijen verlenging zien als een reële optie waarbij de financier de verlengingen momenteel in behandeling heeft. Hierbij is onder andere gekeken naar de langlopende huurovereenkomsten, de huidige marktomstandigheden, de begroting, de cashflow prognose, de loan-to-value en de in de toekomst te verwachte rendementen. De jaarrekening van het fonds is dan ook door ons opgesteld op basis van voortzetting (continuïteit) van het fonds met inachtneming van de schriftelijke intentie tot verlenging.

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

Herstructurering

Het fonds is per 30 december 2024 geherstructureerd naar een FGR (Fonds voor Gemene Rekening) als gevolg van de Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling, waarmee de FBI-status voor vastgoedfondsen komt te vervallen. Gevolg van deze wet is dat het VPB-tarief voor het fonds per 2025 stijgt van 0% naar het reguliere tarief, deze ontwikkeling acht de beheerder onwenselijk. Derhalve heeft in overleg met en na instemming door de participanten en met behulp van juridisch- en fiscaal adviseurs de genoemde herstructurering plaatsgevonden. Als gevolg van deze herstructurering is de juridische structuur van de Beleggingsinstelling (er is in feite sprake van een omzetting) gewijzigd, maar blijft economisch gezien de situatie voor de individuele beleggers ongewijzigd.

Deze herstructurering heeft geen directe consequenties voor het voortzetten van de operationele activiteiten van het fonds, maar is wel van invloed op de doelstelling van Duinweide Supermarkten (vanaf 30 december 2024 Duinweide Supermarkten Juridisch Eigenaar B.V.).

De Beleggingsinstelling was voorheen een besloten vennootschap (B.V.) die kwalificeerde als een FBI. In deze situatie lag zowel het juridisch als het economisch eigendom bij de BV. Nu de herstructurering heeft plaatsgevonden blijft het juridisch eigendom bij de B.V. en nemen beleggers deel in een fiscaal transparante FGR. Deze FGR is vanaf die datum houder van het economisch eigendom. Ter voorkoming van heffing van overdrachtsbelasting bij de omzetting van een FBI naar een fiscaal transparant fonds is een voorwaardelijke en tijdelijke vrijstelling opgenomen in artikel II van de Wet. Alvorens de herstructurering heeft plaatsgevonden is de AFM geïnformeerd en heeft de Belastingdienst bevestigd dat de omzetting niet leidt tot een belastbaar feit.

Tot slot, de huidige entiteit (Duinweide Supermarkten B.V.), houder van het juridisch eigendom, is middels notariële akte op 30 december 2024 hernoemd naar Duinweide Supermarkten Juridisch Eigenaar B.V. Deze entiteit heeft ten doel het houden van het juridisch eigendom van het vastgoed, het economisch eigendom is middels de herstructurering overgegaan naar de FGR. Inmiddels, in 2025, is deze entiteit (de B.V.) omgezet naar een Stichting. Het boekjaar van Duinweide Supermarkten is om deze reden verkort, tot en met 29 december 2024 en ook statutair gewijzigd. De FGR start op 30 december 2024 en loopt tot en met 31 december 2025.

Vestigingsplaats Fonds

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

Voornaamste activiteiten Fonds

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

Presentatie en functionele valuta

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

Algemeen

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

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

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

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

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

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

Schattingen

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

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

Grondslagen voor de waardering van Fondsactiva en Fondspassiva

Algemeen

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

Financiële instrumenten

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

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

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

Vastgoedbeleggingen

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

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

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

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde (K.K.), dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een object op de betreffende waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren. De reële waarde wordt benaderd volgens een intern waarderingsmodel op basis van de DCF (Discounted Cash Flow) methode. De reële waarde van de objecten wordt ieder halfjaar op basis van de hiervoor vermelde interne waarderingsmethode (DCF methode) bepaald. Daarnaast wordt het object minimaal eens per drie jaar geijkt middels een taxatie door een externe taxateur, of vaker indien- en voor zover dit door regelgeving wordt verlangd.

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

Vorderingen en overlopende activa

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

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

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze

financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten. Kosten voor het plaatsen van aandelen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Schulden

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor resultaatbepaling

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

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

Huuropbrengsten

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

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

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

Exploitatiekosten

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

Waardeveranderingen van beleggingen

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

Bedrijfslasten

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

Financieringslasten

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

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

Risicobeheersing

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

Risico-monitoring

Het beheersen van relevante, materiële risico's en de risicobereidheid zijn vastgelegd in het Risk & Control Framework en de Risicomatrix. Dit vormt binnen het 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 Beleggingen in terreinen en gebouwen	29 december 2024	30 juni 2024
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	114.376.000	115.056.000
Bij: investeringen	228.364	361.546
Af: desinvesteringen	-	-63.888
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	567.636	-977.658
Stand bij einde verslaggevingsperiode	115.172.000	114.376.000

Ultimo boekjaar is de reële waarde van de Objecten bepaald, zoals in de volgende tabel weergegeven per object. Objecten zijn gewaardeerd middels de DCF methode. Een belangrijke veronderstelling in het waarderingsmodel van de externe taxateur en de DCF-methode is de disconteringsvoet (DV) en exit-yield (EY). De exit-yield is afgeleid uit marktgegevens vanuit recente vergelijkbare transacties zoals opgenomen in het betreffende externe taxatierapport, de disconteringsvoet bestaat uit de risicovrije rentevoet vermeerderd met algemeen en specifiek vastgoed risico. De DV ligt voor alle objecten tussen een bandbreedte van 5,07% en 6,82% (30-06-2024: tussen 4,97% en 6,97%). De EY ligt voor alle objecten tussen een bandbreedte van 5,32% en 8,10% (30-06-2024: tussen 5,22% en 7,95%).

Een uitgangspunt in de berekening betreft de huidige huurstream vermeerderd met toekomstig ingeschatte indexaties, voor de indexaties is de in september gepubliceerde reeks gehanteerd zoals door de NRVT opgesteld (versie september 2024). Deze reeks wordt eveneens door taxateurs gebruikt bij de waardering van vastgoed. Daarnaast is bij de waardering rekening gehouden met de kosten koper, waaronder overdrachtsbelasting zijnde 10,4% (30-06-2024: 10,4%), en transactiekosten zijnde 1% (30-06-2024: 1%).

Object	Aankoop-datum	Kostprijs 29-12-2024	Boekwaarde 29-12-2024	Boekwaarde 30-6-2024	Mutatie boekjaar	Herwaardering (cumulatief)
Haarlem	31-8-2014	3.438.969	4.680.000	4.550.000	130.000	1.241.031
Den Haag	4-11-2015	3.246.891	5.090.000	5.040.000	50.000	1.843.109
Haren	1-12-2016	3.389.268	4.710.000	4.580.000	130.000	1.320.732
Leiden	1-2-2017	7.782.371	10.340.000	10.140.000	200.000	2.557.629
Zaltbommel	7-3-2017	10.075.221	11.170.000	11.120.000	50.000	1.094.779
Cuijk	2-10-2018	6.660.218	7.470.000	7.540.000	-70.000	809.781
Marknesse	1-8-2018	2.582.120	3.160.000	3.180.000	-20.000	577.880
Renkum	1-10-2019	6.048.228	6.470.000	6.400.000	70.000	421.772
Zevenaar	2-3-2020	7.905.072	9.130.000	8.830.000	300.000	1.224.927
Spijkenisse	29-12-2020	9.183.028	10.100.000	10.210.000	-110.000	916.972
Schijndel	29-12-2020	5.197.810	6.180.000	6.040.000	140.000	982.190
Groningen	20-6-2022	10.142.193	8.020.000	8.100.000	-80.000	-2.122.193
Haren II	20-6-2022	1.211.563	1.610.000	1.580.000	30.000	398.437
Driel	1-6-2022	3.110.035	2.850.000	2.770.000	80.000	-260.035
Staphorst	1-6-2022	4.306.066	3.270.000	3.340.000	-70.000	-1.036.066
Horst	1-6-2022	6.595.048	5.400.000	5.500.000	-100.000	-1.195.048
Goes	1-6-2022	5.485.249	5.180.000	5.010.000	170.000	-305.249
Oss	1-10-2022	11.792.041	10.342.000	10.446.000	-104.000	-1.450.041
			115.172.000	114.376.000	796.000	7.020.608

De externe taxatiewaarde, zoals blijkt uit de meest recente externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt per heden (datum jaarrekening) totaal EUR 116.870.000. De beperkte afwijking ten opzichte van de interne waardering wordt vooral veroorzaakt door inschattingen, gehanteerde marktrente en ervaringscijfers aangaande exploitatiekosten (onderhoud, mutatiekosten en eigenaarslasten). De externe taxaties zijn voor 100% uit 2024.

De taxateur maakt, naast de BAR/NAR-methode, eveneens gebruik van de DCF methode, de uitkomst hiervan is gehanteerd als taxatiewaarde. De disconteringsvoet in het interne waarderingsmodel en de externe taxatie is opgebouwd uit 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 huurstroom 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 3.713.013 (2023-2024: EUR 7.288.158);

Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd: EUR 353.380 (2023-2024: EUR 713.703);

Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd: EUR 190.967 (2023-2024: EUR 121.297).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 7.020.608 (2023-2024: EUR 6.452.972). Onder het eigen vermogen is enkel een herwaarderingsreserve gevormd voor objecten waarbij de boekwaarde hoger is dan de oorspronkelijke aanschafprijs, zijnde de positieve bedragen uit kolom 'Herwaardering (cumulatief)' ten bedrage van EUR 13.389.241 (2023-2024: EUR 12.613.009).

2 Kosten van emissies en uitgifte kapitaal

	29 december 2024	30 juni 2024
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.359.311	1.969.041
Afschrijvingen	-304.406	-609.730
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.054.905	1.359.311

De afschrijving op immateriele vaste activa, zijnde de kosten van emissies en van uitgifte van kapitaal, bedraagt 20% per jaar. Voor deze kosten is een wettelijk reserve gevormd ter grootte van de geactiveerde kosten. Gezien de verslagperiode 6 maanden betreft, is er 10% afgeschreven in plaats van 20%.

3 Overlopende activa

	29 december 2024	30 juni 2024
Vooruitbetaalde exploitatiekosten	5.049	169.002
Verbouwingsbijdragen	12.631	14.625
Rekening-courant vastgoedbeheerder	-	16.360
Stand bij einde verslaggevingsperiode	17.680	199.987

Vooruitbetaalde exploitatiekosten zien toe op bedragen die in 2024 zijn gefactureerd, maar toebehoren tot boekjaar 2025. De kosten bedragen voornamelijk VVE bijdragen.

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

4 Liquide middelen

	29 december 2024	30 juni 2024
ABN Amro bank rekening-courant	2.709.240	2.951.349
ABN Amro bank spaarrekening	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.709.240	2.951.349

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

5 Eigen vermogen	29 december 2024	30 juni 2024
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	2.153.000	2.153.000
Uitgifte van aandelen	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.153.000	2.153.000

Het geplaatst kapitaal bestaat uit 8.612 (30-06-2024: 8.612) aandelen van nominaal EUR 250. In de periode 1 juli 2024 tot en met 29 december 2024 zijn geen aandelen uitgegeven. De gemiddelde handelskoers waarvoor certificaten zijn uitgebracht bedraagt EUR 5.621 (30-6-2024: EUR 5.621).

De intrinsieke waarde per certificaat bedraagt EUR 6.238 (30-06-2024: EUR 6.278), verminderd met de voorwaardelijk aan de Beheerder verschuldigde performance fee ad EUR 261 (zie voor de toelichting de niet uit de balans blijvende verplichtingen) bedraagt de intrinsieke waarde per certificaat afgerond EUR 5.977.

	29 december 2024	30 juni 2024
Intrinsieke waarde na performance fee		
Eigen vermogen einde verslaggevingsperiode	53.723.546	53.133.346
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	-2.250.715	-2.060.032
Eigen vermogen excl. performance fee	51.472.830	51.073.314

<i>Agioreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	46.253.784	46.253.784
Stand bij einde verslaggevingsperiode	46.253.784	46.253.784

<i>Overige reserves</i>		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-9.245.758	-8.459.008
Resultaat boekjaar	2.312.599	2.724.423
Dividenduitkeringen	-1.722.400	-3.660.100
Dotatie herwaarderingsreserve	-776.232	-460.804
Mutatie wettelijk reserve fondsinitiatiekosten	304.406	609.730
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-9.127.384	-9.245.758

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

Uitkeringen aan participanten over het vierde kwartaal van 2024 heeft in de eerste week van 2025 plaatsgevonden, daarom is deze ultimo boekjaar 2024 als kortlopende schuld gepresenteerd.

Herwaarderingsreserve

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	12.613.009	12.152.205
Dotatie	776.232	460.804
Stand bij einde verslaggevingsperiode	13.389.241	12.613.009

Voor de positieve herwaarderingsreserves is een herwaarderingsreserve gevormd. Derhalve heeft per saldo, ten laste van de overige reserves, een dotatie aan de herwaarderingsreserve plaatsgevonden ad EUR 776.232, zie ook toelichting 1 (30-06-2024: 460.804).

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.

<i>Wettelijke reserves</i>	29 december 2024	30 juni 2024
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.359.311	1.969.041
Onttrekking	-304.406	-609.730
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.054.905	1.359.311

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

Gerealiseerde winst per certificaat	203	430
Ongerealiseerd verlies per certificaat	66	-114

Het gerealiseerde resultaat betreft het resultaat voor belastingen per certificaat verminderd met het ongerealiseerd resultaat. Het ongerealiseerd resultaat betreft de ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen.

6 Schulden aan banken	29 december 2024	30 juni 2024
Stand bij einde verslaggevingsperiode	62.148.363	60.098.515
Aflossingsverplichting komend boekjaar (kortlopend)	-103.674	-103.674
Kortlopend deel schulden aan banken	-1.661.484	-
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	60.383.205	59.994.841

Verloopoverzicht Schulden aan banken	29 december 2024	30 juni 2024
Stand per begin verslaggevingsperiode	59.994.841	62.863.467
Aflossing	-51.837	-2.897.059
Opnames	2.088.659	-
Amortisatie financieringslasten	13.025	28.434
Kortlopend deel schulden aan banken	-1.661.484	-
Stand per einde verslaggevingsperiode	60.383.205	59.994.841

Totaal van schulden aan banken met een looptijd korter dan 5 jaar: EUR 62.148.363 (30-6-2024: EUR 45.130.658).

Totaal van schulden aan banken met een looptijd langer dan 5 jaar: EUR nihil (30-6-2024: EUR 14.967.857).

De opname ad EUR 2.088.659 ziet toe op een financiering die vorig boekjaar was ondergebracht bij een verbonden partij (zie note 7).

Per 1-7-2025 loopt één financiering af bij ING ad ca. EUR 1.661.500 en deze is bovenstaand en in de balans gepresenteerd onder *kortlopend deel schulden aan banken*. De beheerder heeft reeds schriftelijk contact gehad met de financier, waarbij beide partijen verlenging zien als een reële optie waarbij de financier de verlengingen momenteel in behandeling heeft. Hierbij is onder andere gekeken naar de langlopende huurovereenkomsten, de huidige marktomstandigheden, de begroting, de cashflow prognose, de loan-to-value en de in de toekomst te verwachte rendementen.

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

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

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

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

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

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

Op grond van de bancaire waardering van de vastgoedbeleggingen per 29 december 2024 bedraagt de LTV 53% (30 juni 2024: 53%) en de DY 10,9% (30 juni 2024: 10,7%). Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

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

Lening	Restant hoofdsom	Rente *	Aflossing	Looptijd
10013682	1.650.000	2,66	-	1-7-2026
10022315	1.970.000	2,75	49.250	1-7-2025
10023866	2.950.000	2,19	-	1-7-2026
10024393	4.275.000	2,25	-	1-1-2027
10025301	5.562.880	2,12	-	1-1-2026
10026291	9.938.334	2,09	36.864	1-10-2026
10027131	15.000.000	3,46	-	1-4-2027
10027132	15.000.000	3,71	-	1-7-2029
10030054	6.292.470	4,52	17.560	1-7-2029
	62.638.684	3,10% **	103.674	3,2 jaar***

* alle rentes zijn vast

** gewogen gemiddelde rente van de leningen

*** gewogen gemiddelde looptijd van de leningen

7 Schulden aan verbonden partijen	29 december 2024	30 juni 2024
Hypothecaire financiering DWP #20231001	-	2.177.437
Aflossing komend boekjaar (kortlopend)	-	-77.437
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	-	2.100.000

8 Belastingen en premies sociale verzekeringen	29 december 2024	30 juni 2024
Omzetbelasting	326.738	292.740
Dividendbelasting	129.180	200.229
Stand bij einde verslaggevingsperiode	455.918	492.969

9 Overlopende passiva	29 december 2024	30 juni 2024
Vooruitontvangen huren	821.709	744.564
Exploitatiekosten OG	1.301	2.651
Advies- en accountantskosten	33.750	42.075
Dividenden	732.020	1.134.631
Waarborgsommen	123.594	113.917
Voorschot servicekosten	215.733	189.544
Nog te betalen rente hypothecaire leningen	483.410	440.550
Rekening-courant vastgoedbeheerder	-	-
Overige overlopende passiva	152.516	147.556
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.564.033	2.815.487

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 januari 2025.

In de overige overlopende passiva is een schuld van ca. EUR 122.000 opgenomen aan Duinweide Investerings, bestaande uit ca. EUR 99.000 verschuldigde lasten inzake herstructurering en ca. EUR 23.000 aan diverse doorbelastingen (o.a. projectbegeleiding en verzekeringen).

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

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Conform het informatiememorandum en de fondsvoorwaarden is het fonds bij verkoop van de objecten een performance fee, van 25% over het cumulatieve netto-verkoopresultaat, verschuldigd aan de Beheerder. Het betreft een voorwaardelijke verplichting aangezien alleen sprake is van een Performance fee als het netto-verkoopresultaat positief is.

Per balansdatum bedraagt de voorwaardelijk verschuldigde performance fee, op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, EUR 2.250.715 (2023-20243: EUR 2.060.032). De impact op de intrinsieke waarde ad EUR 261 per certificaat is toegelicht onder het eigen vermogen.

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Conform het prospectus en de fondsvoorwaarden is het fonds bij verkoop van de objecten een performance fee, van 25% over het cumulatieve netto-verkoopresultaat, verschuldigd aan de Beheerder. Het betreft een voorwaardelijke verplichting aangezien alleen sprake is van een Performance fee als het netto-verkoopresultaat positief is.

Per balansdatum bedraagt de voorwaardelijk verschuldigde performance fee, op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, EUR 2.250.715 (2023-20243: EUR 2.060.032). De impact op de intrinsieke waarde ad EUR 261 per certificaat is toegelicht onder het eigen vermogen. In de waardering van de objecten en de gevormde herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met de aan de beheerder verschuldigde performance fee.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2024

(alle bedragen in EUR)

Huidig boekjaar ziet in verband met de herstructurering toe op de periode 1-7-2024 tot en met 29-12-2024 en betreft daarmee een verkort boekjaar. Voor de vergelijkbaarheid kan doorgaans (desgewenst) het halfjaar met twee worden vermenigvuldigd. In de jaarrekening zijn, naast de resultaten over het boekjaar 2024 ook de cijfers conform het prospectus opgenomen, zijnde het vierde prospectus van 23 september 2022, als vergelijkende cijfers.

De kolom prospectus betreft kolom 'jaar 3' van het geprognosticeerde exploitatieresultaat op pagina 105/179 als basis.

10 Huuropbrengsten	1-7-2024 / 29-12-2024	Prospectus	2023-2024
Huuropbrengst Haarlem	149.460	283.213	296.243
Huuropbrengst Den Haag	141.670	261.321	283.340
Huuropbrengst Haren	136.566	248.840	266.453
Huuropbrengst Leiden	353.975	657.054	704.405
Huuropbrengst Zaltbommel	363.465	659.451	707.689
Huuropbrengst Cuijk	271.839	454.498	535.024
Huuropbrengst Marknesse	112.555	212.382	219.465
Huuropbrengst Renkum	199.438	363.370	398.453
Huuropbrengst Zevenaar	269.814	485.387	518.193
Huuropbrengst Spijkenisse	328.224	596.694	637.397
Huuropbrengst Schijndel	188.221	369.274	365.141
Huuropbrengst Groningen	244.447	444.218	476.275
Huuropbrengst Haren II	64.831	119.292	129.525
Huuropbrengst Driel	83.743	151.797	163.040
Huuropbrengst Staphorst	106.742	208.556	211.176
Huuropbrengst Horst	177.786	328.759	355.195
Huuropbrengst Goes	159.023	294.573	304.513
Huuropbrengst Oss	368.750	716.502	715.360
Vrijval verbouwingsbijdrage Leiden en Cuijk	-1.994	-	-3.989
Huurskorting en afgeboekte huren	-	-	5.260
Totaal (netto huuropbrengsten)	3.718.556	6.855.181	7.288.158

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

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

komend jaar: EUR 7.579.656;

jaar 2 tot 5: EUR 24.436.482;

na 5 jaar: EUR 10.716.278.

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

11 Exploitatiekosten	1-7-2024 / 29-12-2024	Prospectus	2023-2024
Vastgoedbeheervergoeding	139.502	205.655	267.085
Eigenaarslasten	176.890	308.918	380.374
Onderhoud	32.077	221.105	64.193
Adviseurs	191.181	75.845	121.297
Niet verrekenbare BTW	529	11.418	2.051
Totaal	540.179	822.941	835.000

Vastgoedbeheervergoeding

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

Eigenaarslasten

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

Onderhoud

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

Mutatiekosten

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

Adviseurs

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening 2024 door Forvis Mazars Accountants: EUR 33.750, ongeacht of de werkzaamheden gedurende het boekjaar 2024 zijn verricht. De accountant heeft, net als voorgaand boekjaar, geen andere honoraria bij het fonds in rekening gebracht. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor het opstellen van de MJOB's van objecten circa EUR 23.000, projectbegeleiding circa EUR 14.000 en herstructurering van circa EUR 91.000. Verder zijn courtages onder de advieskosten verantwoord zoals door de beheerder in rekening gebracht voor de nieuwe huurovereenkomsten en indeplaatsstellingen.

12 Renteopbrengsten	1-7-2024 / 29-12-2024	Prospectus	2023-2024
Rentebaten banksaldo	12.883	-	32.530
	12.883	-	32.530

De rentebaten over het boekjaar 2024 zijn los gepresenteerd. Wegens het door de beheerder actief gevoerde (treasury) beleid t.a.v. het plaatsen van overtollige liquiditeiten op spaar- en depositorekeningen zijn er ca. EUR 15.000 aan rentebaten ontvangen.

13 Fondsbeheervergoeding	1-7-2024 / 29-12-2024	Prospectus	2023-2024
Fondsbeheervergoeding	156.242	243.888	297.352

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

14 Vergoeding AIFMD-bewaarder	1-7-2024 / 29-12-2024	Prospectus	2023-2024
Vergoeding AIFMD-bewaarder	17.070	17.070	34.209

15 Afschrijvingen op immateriële vaste activa	1-7-2024 / 29-12-2024	Prospectus	2023-2024
Afschrijving kosten van emissies en uitgifte kapitaal	304.406	-	609.730
Totaal	304.406	-	609.730

Fondsinitiatiekosten zijn direct ten laste van het resultaat gebracht.

16 Financieringslasten	1-7-2024 / 29-12-2024	Prospectus	2023-2024
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	955.553	1.889.428	1.873.039
Amortisatie financieringslasten	13.025	-	28.434
Totaal	968.578	1.889.428	1.901.473

Personeel

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

Lopende kostenfactor

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

Lopende kostenfactor	1-7-2024 / 29-12-2024	2023-2024
Gemiddelde intrinsieke waarde	53.428.446	53.601.184
Som van de lopende kosten	713.491	1.166.561
Lopende kostenfactor (LKF)	1,34%	2,18%
De Som van de lopende kosten is als volgt bepaald:	1-7-2024 / 29-12-2024	2023-2024
Exploitatiekosten	540.179	835.000
Fondsbeheervergoeding	156.242	297.352
Vergoeding AIFMD-bewaarder	17.070	34.209
	713.491	1.166.561

Gebeurtenissen na balansdatum

Uitkering rendement

In januari 2025 is het voorschot dividend over het vierde kwartaal van het kalenderjaar uitgekeerd, zie ook de betreffende toelichting onder het eigen vermogen en de overlopende passiva.

Herstructurering

Op 30 december 2024 heeft de herstructurering plaatsgevonden waarbij Duinweide Supermarkten BV middels een statutenwijziging Duinweide Supermarkten Juridisch Eigenaar BV is komen te heten. Daarbij is het boekjaar verkort naar 29-12-2024 in plaats van 30-6-2025. Hiervoor is gekozen omdat per 30 december 2024 middels een overeenkomst het FGR is ontstaan waarbij het economisch eigendom is overgegaan naar de FGR, zie ook de paragraaf 'herstructurering' in de algemene grondslagen.

Bestemming van het resultaat

De Beheerder stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van EUR 2.312.599 positief, onder aftrek van de aan de Certificaathouders gedurende het boekjaar betaalde en de per 29 december 2024 nog te betalen dividenden over het boekjaar ten bedrage van EUR 1.722.400 (per saldo EUR 590.199) te doteren aan de overige reserves.

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

Ondertekening bestuur

Alphen aan den Rijn, 23 juni 2025

Duinweide Supermarkten B.V. (vanaf 30 december 2024 Duinweide Supermarkten Juridisch Eigenaar 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. P.J.M. van Zeven

4 | Overige gegevens

Statutaire regeling resultaatsbestemming

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

Controleverklaring

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

Belangenconflicten

Ultimo boekjaar hebben de leden van het bestuur (al dan niet middels een vennootschap) een belang van 0,28% (24,2419 certificaten) in het Fonds (30 juni 2024: 1,24%).

Aan het bestuur verbonden personen en vennootschappen hebben een belang van 1,81% (155,676 certificaten) in het Fonds (30 juni 2024: 0,71%).



5 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders en het bestuur van Duinweide Supermarkten B.V. (vanaf 30 december 2024 Duinweide Supermarkten Juridisch Eigenaar B.V.)

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening over de periode van 1 juli 2024 tot en met 29 december 2024

Ons oordeel

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

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Duinweide Supermarkten B.V. per 29 december 2024 en van het resultaat over de periode van 1 juli 2024 tot en met 29 december 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 29 december 2024;
2. de winst-en-verliesrekening over de periode van 1 juli 2024 tot en met 29 december 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

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

Frauderisicobeheersing door het fonds

Wij hebben de toelichting op de frauderisicobeheersing in het verslag van de beheerder geëvalueerd en verwijzen naar de paragraaf 'frauderisico' in het verslag van de beheerder, waarin de beheerder een uiteenzetting geeft van de genomen maatregelen ter voorkoming van fraude.

Controleaanpak frauderisico's en het niet voldoen aan wet- en regelgeving

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
Het bestuur van een organisatie bevindt zich normaliter in de positie om de interne beheersing te doorbreken. In onze controle hebben wij aandacht voor het risico dat het bestuur de interne beheersingsmaatregelen doorbreekt op het gebied van: • het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening; • belangrijke schattingen waaraan oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur ten grondslag liggen, zoals de waardering van vastgoedbeleggingen; • significante transacties buiten de normale bedrijfsvoering, voor zover aanwezig, inclusief transacties met verbonden partijen. Wij hebben daarbij in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico op mogelijke oneigenlijke beïnvloeding van de beheerder bij schattingen, met name ten aanzien van de waardering van vastgoedbeleggingen, als gevolg van mogelijke belangen van het bestuur ten aanzien van de bepaling van de handelskoers en het feit dat de waardering inherent onderhevig is aan schattingen in combinatie met de significante omvang van de vastgoedbeleggingen in de balans.	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. Wij hebben geëvalueerd of de oordeelsvormingen en beslissingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen wijzen op een mogelijke tendentie bij het management van het fonds die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude. Wij hebben het interne waarderingsmodel getoetst met aandacht voor de redelijkheid en consistentie van de gehanteerde methodiek. Tevens hebben wij significante inputdata, waaronder de contractuele huuropbrengsten, die worden gebruikt in het interne waarderingsmodel aangesloten op de financiële administratie dan wel brondocumentatie. Wij hebben daarnaast een retrospectieve beoordeling uitgevoerd van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management met betrekking tot de gehanteerde methodiek voor de interne waardering en de daaraan ten grondslag liggende significante veronderstellingen die in het voorgaande boekjaar zijn gehanteerd. Wij hebben ook, voor zover aanwezig, significante transacties met verbonden partijen getoetst. Wij verwijzen hierbij tevens naar het volgende frauderisico.

Het onrechtmatig onttrekken van middelen aan het fonds	Onze specifieke controle-aanpak
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. 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 gefactureerde netto-huuropbrengsten, de transactieprijzen bij aan- en verkoop van vastgoedbeleggingen, de kasstromen gekoppeld aan emissies en het netto verkoopresultaat. 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.	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.

Aanvullend hierop hebben wij:

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

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

Onze bevindingen

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

Controle-aanpak continuïteitsveronderstelling

Wij hebben de toelichting op de continuïteit in de jaarrekening getoetst en verwijzen naar de paragraaf 'continuïteit' en 'herstructurering' op pagina 29 en 30 van de jaarrekening, waarin de beheerder een uiteenzetting geeft van haar veronderstelling van continuïteit alsmede op de herstructurering van het fonds.

In verband met de herstructurering van het fonds naar een nieuwe fondsstructuur in de vorm van een fonds voor gemene rekening (FGR) en diensgevolge de wijziging van de statutaire doelstelling van Duinweide Supermarkten B.V. (vanaf 30 december 2024 Duinweide Supermarkten Juridisch Eigenaar B.V.) is de juridische structuur van het fonds gewijzigd, maar blijft economisch gezien de situatie voor de individuele beleggers ongewijzigd. Deze herstructurering heeft geen directe consequenties voor het voortzetten van de operationele activiteiten van het fonds anders dan dat, naar aanleiding van de beschreven herstructurering, de fondsactiviteiten en daarmee ook het economisch eigendom van de activa en passiva overgaat naar het nieuwe fonds, zijnde Duinweide Supermarkten FGR.

Het bestuur heeft de jaarrekening van het fonds, rekening houdend met het voorgaande, 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 derhalve dat de continuïteitsveronderstelling passend is.

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

Wij hebben in dit kader specifiek aandacht gegeven aan de leningen met een resterende looptijd korter dan 12 maanden na opmaak van de jaarrekening. Gezien de verhouding tussen de marktwaarde van het vastgoed en de uitstaande lening per balansdatum, de bevestiging van de intentie van de huidige financier om de lening te verlengen, de liquiditeitspositie per eind 2024 en de liquiditeitsprognose van het fonds voor 2025, alsmede de recent overeengekomen (her)financieringen van andere objecten gehouden door het fonds, is de beheerder van mening dat de toekomstige financiering van het fonds voldoende zeker is en derhalve geen gevolgen heeft voor het duurzaam voortzetten van de activiteiten van het fonds voor ten minste een periode van 12 maanden na de datering van de jaarrekening.

Onze bevindingen

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 het fonds 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 het fonds 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 het fonds 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 het fonds;
- 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.

Eindhoven, 23 juni 2025

Forvis Mazars Accountants N.V.

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