



DUINWEIDE

*Investerings NV*

JAARVERSLAG 29-12-2024

## Duinweide Woningen B.V.

(vanaf 30 december 2024 Duinweide Woningen Juridisch  
Eigenaar B.V.)

23 juni 2025

**forvis  
mazars**

Forvis Mazars Accountants & Advocaaten  
Gewaarschuldigd  
Identificatienummer  
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 bevroren 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 bevroren 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 Zeven blijft ongewijzigd.

## Inhoudsopgave

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| 1   Algemene informatie                                     | 5  |
| 2   Verslag van de Beheerder                                | 6  |
| Algemeen                                                    | 6  |
| Actuele marktcijfers en ontwikkelingen                      | 12 |
| Vastgoedportefeuille                                        | 14 |
| Financieel verslag                                          | 19 |
| Toekomstparagraaf                                           | 22 |
| Fiscale positie over 2024                                   | 26 |
| 3   Jaarrekening                                            | 27 |
| Balans per 29 december 2024                                 | 27 |
| Winst-en-verliesrekening 2024                               | 28 |
| Kasstroomoverzicht 2024                                     | 29 |
| Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening | 30 |
| Risicobeheersing                                            | 36 |
| Toelichting op de balans                                    | 37 |
| Toelichting op de winst-en-verliesrekening                  | 45 |
| 4   Overige gegevens                                        | 50 |
| 5   Controleverklaring van de onafhankelijke accountant     | 51 |

# 1 | Algemene informatie

## **Beheerder / Initiatiefnemer**

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

## **AIFMD Bewaarder**

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

## **Fiscaal adviseur**

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

## **Juridische Adviseurs en notaris ten behoeve van de Beheerder**

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

## **Accountant**

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

## **Vastgoedmanagement**

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 Woningen B.V. (vanaf 30 december 2024: Duinweide Woningen 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 Woningen B.V. (het “Fonds”) is een closed-end beleggingsmaatschappij (een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid) met verhandelbare Certificaten opgericht naar Nederlands recht. De vennootschap is opgericht op 26 september 2017 en statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn.

### Fiscale status

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

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

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

Beleggingskader:

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

- Verkopen van individuele woningen (uitponden) kan zonder advies van de Beleggingscommissie plaatsvinden, mits dit valt binnen het Uitpondplan;
- Verkoop van een Object kan alleen na advies van de Beleggingscommissie. Dit advies van de Beleggingscommissie is een niet-bindend advies. De Beheerder mag derhalve afwijken van het advies van de Beleggingscommissie;
- Maximaal 5% van de totale brutohuuropbrengst van het Fonds mag voortkomen uit huuropbrengsten van niet residentieel vastgoed, uitgezonderd separate parkeerplaatsen;
- Voor maximaal 10% van het aantal verhuurbare eenheden kan worden afgeweken van dit Beleggingskader indien de investeringspropositie van de woningen naar mening van de Beheerder zodanig kansrijk is, dat het een goede aanvulling vormt op de bestaande portefeuille. De Beheerder kan hiervoor advies inwinnen bij de Beleggingscommissie.

### **Bestuur en beheer**

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

Duinweide Investerings N.V. treedt daarnaast, per heden, op als Beheerder van Duinweide Supermarkten FGR (voorheen: Duinweide Supermarkten B.V.), Leidsewijk Vastgoed FGR, Uniewijk Vastgoed CV, Oostwijk Vastgoed FGR (voorheen: Oostwijk Vastgoed B.V.), Rivierburcht Vastgoed FGR, Burgwijk Vastgoed FGR, Westland Vastgoed CV en Duinweide Woningen 3 FGR. 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 Woningen 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 staat onder doorlopend toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB).

### **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.

### Wft

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

### Bewaarder

De beheerder heeft IQ EQ 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 52% en de DY bedroeg circa 8,0%. 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 4,25%. 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 participaties, de verhuur en aan-/verkoop van objecten, inkoop en aanbesteding, betalingsverkeer en het financieel afsluitproces. Met cliëntonderzoek naar de identiteit, aard en achtergrond van (potentiële) cliënten worden integriteitsrisico's, zoals het frauderisico, inzichtelijk en beheersbaar gemaakt. Daarnaast heeft Duinweide Investerings een eigen medewerker risk management en compliance, alsmede een externe compliance officer. Binnen het compliance- en auditprogramma van het Fonds zijn beheersings- en controlesystemen geïmplementeerd waarvan de werking en effectiviteit jaarlijks wordt gemonitord met een systematische integriteits- en risicobeoordeling. Verder is een AIFMD-bewaarder aangesteld die periodieke controles verricht op de kasstromen en aan- en verkopen bij 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, CO<sub>2</sub>-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 in 2024 een Prospectus opgesteld met informatie aangaande het Fonds, de kosten en de risico's. Het Prospectus is verkrijgbaar ten kantore van de beheerder en tevens verkrijgbaar op de website van de beheerder ([www.mijn.duinweide.nl](http://www.mijn.duinweide.nl)).

### *Interne beheersing (in control statement)*

De Beheerder beschikt krachtens de Wet op het financieel toezicht (Wft) over een beschrijving van de administratieve organisatie en de daarin opgenomen interne beheersingsmaatregelen. 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.

### Marktinformatie woningen

## Woningmarkt

## Sociale- en middenhuur woningen

Met de ingang van de Wet betaalbare huur is het gereguleerde segment uitgebreid naar circa EUR 1.185 per maand. Dit segment valt tussen de sociale huur en de vrije sector woningen, waarbij verhuurders zelf een huurprijs mogen vaststellen. Ook is de jaarlijkse huurindexering beperkt in alle segmenten.

## Nieuwbouwsector

De gestegen waarde van bestaande koopwoningen biedt ook hernieuwde kansen voor nieuwbouw. Na een tijdelijke afkoeling van de woningmarkt vanaf 2022, waarbij veel bouwprojecten vastliepen, tonen de prijzen nu weer een herstel. Dit verhoogt de opbrengsten van projecten en versnelt de woningbouw. De afkoeling van de woningmarkt werd in de nieuwbouwmarkt vooral opgevangen door dalende verkoopaantallen, niet door dalende prijzen. Terwijl bestaande koopwoningen in prijs daalden, stegen de prijzen van nieuwboukoopwoningen gestaag door, maar deze trend is inmiddels omgekeerd, wat de aantrekkelijkheid van nieuwbouwwoningen vergroot.

Door lange doorlooptijden van bouwprojecten leidt de stijgende verkoop van nieuwbouwwoningen niet direct tot meer opgeleverde huizen. Het aantal opgeleverde woningen is recent gedaald. Sinds begin 2024 stijgt het aantal verleende bouwvergunningen weer, met bijna 62.000 vergunningen in de afgelopen twaalf maanden. Dit is meer dan in 2023, maar nog ver onder de aantallen van 2021.

<sup>1</sup> <https://www.abnamro.nl/nl/zakelijk/insights/sectoren-en-trends/sectorprognoses/real-estate/vastgoedmarkt-laaiturbulentie-achter-zich.html> (geraadpleegd op 11 februari 2025)

<sup>2</sup> <https://www.kadaster.nl/-/investeerders-3e-kwartaal-2024-investeerders-verkochten-meer-woningen> (geraadpleegd op 11 februari 2025)

<sup>3</sup> <https://www.nvm.nl/nieuws/2025/nvm-meer-woningaanbod-en-vlotte-verkoop-in-4e-kwartaal-2024/> (geraadpleegd op 11 februari 2025)

<sup>4</sup> Huuraanbod vrije sector blijft sterk afnemen bij aanhoudende vraag (geraadpleegd op 11 februari 2025)

<sup>5</sup> <https://www.huurcommissie.nl/actueel/nieuws/2024/12/19/wettelijke-wijzigingen-per-1-januari-2025-om-rekening-mee-te-houden> (geraadpleegd op 11 februari 2025)

Ondanks de daling in vergunningverlening ligt het aantal woningen waarvan de bouw nog niet is gestart, maar waarvoor al wel een vergunning is verleend, nu hoger dan in 2021. Dit betekent dat de bouw bij deze projecten alsnog kan starten nu de nieuwbouw aantrekt. Hierdoor hoeft de achtergebleven vergunningverlening een verdere stijging van de woningbouw op korte termijn niet in de weg te staan.

### **Vooruitzicht woningmarkt 2025**

Voor 2025 is de verwachting dat de uitpondingstrategie dominant blijft binnen de transactiemarkt, echter is er een evaluatie gepland voor de Wet betaalbare huur in 2025, wat mogelijk een effect zal hebben op de middenhuur en de daarop volgende uitponding en krimp van de huurmarkt. De verwachting is dat pas in 2027 het streefdoel van 100.000 nieuwe woningen per jaar wordt behaald, ervan uitgaand dat de economische situatie ongewijzigd blijft.

## Vastgoedportefeuille

Het Fonds belegt per ultimo boekjaar in negentien objecten die in totaal 423 zelfstandige woningen bevatten, deze zijn opgenomen in onderstaande tabel en vervolgens verder toegelicht.

|                           | Aankoop    |
|---------------------------|------------|
| Den Bosch                 | 22-12-2017 |
| Zaltbommel I              | 29-3-2018  |
| Leiden                    | 30-5-2018  |
| Helmond                   | 30-5-2018  |
| Alphen a/d Rijn           | 1-6-2019   |
| Goes                      | 1-6-2019   |
| Zaltbommel II             | 1-8-2019   |
| Beek en Donk              | 1-3-2020   |
| Bodegraven                | 1-4-2020   |
| Uden                      | 1-4-2020   |
| Bergen op Zoom            | 1-4-2020   |
| Purmerend                 | 1-10-2020  |
| Den Haag                  | 1-10-2020  |
| Nijmegen I                | 15-12-2020 |
| Rotterdam Hoogvliet       | 31-5-2021  |
| Teteringen                | 30-4-2021  |
| Nijmegen II               | 2-4-2022   |
| Noordwijkerhout           | 23-12-2021 |
| Rotterdam Nieuw Kralingen | 19-7-2024  |

### Object Den Bosch (Beeckendael)

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

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

### Object Zaltbommel (Fiep Westendorpplein)

Object Zaltbommel bestaat uit 37 appartementen behorend tot het woon-winkelcomplex “De Portage” gelegen in de nieuwbouwwijk De Waluwe te Zaltbommel. De woningen zijn opgeleverd in 2012. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking. De huizen zijn dus direct te betrekken door een huurder. De gemiddelde omvang van een woning bedraagt circa 80 m<sup>2</sup>.

### Object Leiden (Drakensteynplaats en Bernhardstraat)

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

vangen en tegelijkertijd stadsvernieuwing toe te passen in wijken zoals Leiden Noord. Voor de komende jaren staan nog enkele grote nieuwbouwprojecten gepland in dit gedeelte van Leiden<sup>6</sup>.

De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking. De huizen zijn dus direct te betrekken door een huurder. De gemiddelde omvang van een woning bedraagt circa 126 m<sup>2</sup>.

#### **Object Helmond (Schoolstraat)**

Object Helmond bestaat uit 13 grondgebonden woningen gelegen aan de Schoolstraat te Helmond. De woningen zijn opgeleverd in april 2018. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over wandafwerking. De huizen zijn derhalve relatief eenvoudig te betrekken door een huurder. De woningen zijn gemiddeld 104 m<sup>2</sup>.

#### **Object Alphen aan den Rijn (Lupinesingel)**

Object Alphen aan den Rijn bestaat uit 25 appartementen gelegen aan de Lupinesingel te Alphen aan den Rijn. De appartementen zijn opgeleverd in het tweede kwartaal van 2019. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en wand- en vloerafwerking. Daarnaast beschikken de woningen over een separate berging in het appartementencomplex. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 56m<sup>2</sup>.



*Object: Alphen aan den Rijn - Lupinesingel*

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

### **Object Goes (Hout- en Ketelkade)**

Object Goes bestaat uit 17 grondgebonden woningen gelegen aan de Ketelkade en Houtkade te Goes. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur en zijn voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 120m<sup>2</sup>. De woningen hebben een EPC-waarde van 0,26.

### **Object Zaltbommel 2 (Buys Ballothof)**

Object Zaltbommel II bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk De Waluwe te Zaltbommel. Aan de rand van deze woonwijk heeft het Fonds reeds 37 appartementen in bezit (object Zaltbommel I). De woningen zijn ten behoeve van de verhuur en zijn voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en wand- en vloerafwerking. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 119m<sup>2</sup>. De woningen zijn energieneutraal en gasloos.

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

Object Beek en Donk bestaat uit 31 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk De Hoge Regt te Beek compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. Als meerwerk zijn de woningen voorzien van een veluxraam op de zolder. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 109m<sup>2</sup>.

### **Object Bodegraven (Baas en Domburgstraat)**

Object Bodegraven bestaat uit 12 grondgebonden woningen gelegen in de kleine nieuwbouwwijk Hart van Bodegraven bestaande uit in totaal 55 woningen. De woningen zijn opgeleverd in het eerste kwartaal van 2020. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 119m<sup>2</sup>. De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woningen gasloos zijn.

### **Object Uden (Staaldraad)**

Object Uden bestaat uit 15 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk Het Land van Dico in het centrum van Uden. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 130m<sup>2</sup>. De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woningen gasloos zijn.

### **Object Bergen op Zoom (Onder de Jefkes)**

Object Bergen op Zoom bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen aan de rand van de nieuwbouwwijk 'De Markiezaten'. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 100m<sup>2</sup>. De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woningen gasloos zijn.

### **Object Purmerend (Het Plateel)**

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

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

#### **Object Den Haag (Ambachtsgaarde)**

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

#### **Object Nijmegen I (Op de set)**

Object Nijmegen II bestaat uit 13 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk Zuiderveld gelegen in Nijmegen-Noord. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen met een beukmaat van 4,8 meter hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 103m<sup>2</sup>. De woningen hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos. In de nabijheid van deze eengezinswoningen wordt nog een ander nieuwbouwproject gerealiseerd, maar het grootste gedeelte van de nieuwbouwwijk is al gerealiseerd en bewoonbaar. In deze wijk wordt een gemengd woonaanbod gerealiseerd, waarbij ook ruimte is voor zelfbouw en vrijstaande woningen. De ligging aan de rand van Nijmegen heeft het mogelijk gemaakt de wijk ruim op te zetten met veel groen. De wijk is goed verbonden met het centrum van Nijmegen aan de andere kant van de rivier de Waal.

#### **Object Rotterdam (Parkbuurt)**

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

#### **Object Teteringen (De Bouverijen)**

Object Teteringen bestaat uit 11 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk "De Bouverijen" gelegen in Teteringen, wat direct grenst aan Breda. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. Vijf woningen hebben een beukmaat van 5,4 meter en zes woningen hebben een beukmaat van 5,1 meter. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 115 m<sup>2</sup>. De woningen hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos.

#### **Object Nijmegen II (Hof van Nijmegen)**

Object Nijmegen II bestaat uit 42 grondgebonden woningen gelegen aan Van Schuylenburgweg te Nijmegen. Deze woningen maken onderdeel uit van het nieuwbouwproject 'Hof van Nijmegen' in de wijk Dukenburg. Het project behelst in totaal 150 woningen. De woningen zijn opgeleverd in het eerste kwartaal van 2022. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De huizen zijn relatief eenvoudig te betrekken door een huurder. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 115m<sup>2</sup>. De woningen met een beukmaat van 5,7 meter hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos. Van de 42 woningen zijn er 12 hoekwoningen en 30 rijwoningen.

### **Object Noordwijkerhout (Sint Antoniusstraat)**

Object Noordwijkerhout bestaat uit 16 appartementen met een oppervlakte van gemiddeld 83m<sup>2</sup> en een penthouse ter grootte van 112m<sup>2</sup> gelegen aan de Sint Antoniusstraat te Noordwijkerhout. De appartementen beschikken over label A+++.

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

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

### **Object Rotterdam Nieuw-Kralingen (H.J.A. Hoflandlaan)**

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.

## Financieel verslag

Het exploitatieresultaat van dit verkorte boekjaar over de periode 1 juli 2024 tot en met 29 december 2024 exclusief (on)gerealiseerde waardeveranderingen bedraagt afgerond EUR 1.157.500. Indien dit voor vergelijkingsdoeleinden wordt geëxtrapoleerd naar een volledig boekjaar (ca. EUR 2.315.000) ligt dit resultaat boven de realisatie van voorgaand boekjaar (2023-2024: ca. EUR 1.869.000). Deze stijging is met name gelegen in de toegenomen huuropbrengsten als gevolg van de oplevering van object Rotterdam Nieuw-Kralingen.

Ongerealiseerde waardeveranderingen betreffen waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen, gebaseerd op de reële waarde. Deze post in de winst-en-verliesrekening kan jaarlijks sterk verschillen doordat de waardering van vastgoedbeleggingen van meerdere (externe) factoren afhankelijk is. In het boekjaar bedraagt de ongerealiseerde waardeverandering EUR 1.659.490 negatief (2023-2024: EUR 1.213.081 positief). Sinds aanvang van het fonds bedraagt de totale ongerealiseerde (positieve) waardeverandering ca. EUR 9.194.000. De negatieve waardeverandering in 2024 is gelegen in de aankoop Rotterdam Nieuw-Kralingen, waar de aankoopkosten nog niet direct terugkomen in de waardering van het object.

Gerealiseerde waardeveranderingen betreft de verkoopresultaat van het passief uitponden van woningen, zijnde de verkoopopbrengst minus de kostprijs (fondsinvestering) en verkoopkosten. In het boekjaar bedraagt de gerealiseerde waardeverandering EUR 224.858 positief (2023-2024: niet van toepassing). Dit resultaat ziet toe op 2 woningen die in de betreffende periode zijn verkocht en geleverd.

### Huuropbrengsten

De opbrengsten worden gevormd door de huursommen die de huurders aan het Fonds betalen. Over het afgelopen boekjaar zijn nagenoeg alle huursommen door de huurders voldaan en is slechts sprake van zeer beperkte huurachterstand. De huuropbrengsten t.o.v. vorig boekjaar zijn met ca. 17% gestegen als gevolg van indexaties, daarnaast is dit het eerste boekjaar dat object Rotterdam Nieuw-Kralingen in exploitatie is.

### Exploitatiekosten

#### Vastgoedbeheervergoeding

De beheerder ontvangt een vastgoedbeheervergoeding van 3,75%, exclusief omzetbelasting (Btw), over gefactureerde netto huursom van het object. Hiervan wordt ieder kwartaal een voorschot gefactureerd en jaarlijks vindt een afrekening plaats.

#### 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: EUR 29.400, 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 o.a. kosten opgenomen voor de herstructurering van EUR 72.000 (hiervoor verwijzen we naar de toekomstparagraaf in het jaarverslag), dit betreffen onder andere juridisch adviseur, fiscaal adviseurs en uren van de

beheerder. In totaal was EUR 90.000 begroot voor de herstructurering van dit fonds, met EUR 14.000 in voorgaand boekjaar en EUR 72.000 in dit boekjaar te vermeerderen met niet verrekenbare btw ligt realisatie hiermee in lijn.

### **Fondsbeheervergoeding**

De fondsbeheervergoeding bedraagt 3,50% 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 IQ EQ Depositary B.V., ontvangt vanaf aanvangsdatum van het Fonds een basisvergoeding van ongeveer EUR 11.200 excl. BTW over het kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa (prijsspeil 2024). De variabele vergoeding komt voor boekjaar 2024 neer op ca. EUR 15.000, zijnde een half boekjaar.

### **Fondsinitiatiekosten**

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

### **Financieringslasten**

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

### **Financiële positie**

#### *Vastgoedbeleggingen*

Het onroerend goed in exploitatie is op basis van onze interne waarderingsmodellen (DCF) per ultimo boekjaar gewaardeerd op EUR 135.065.000, zijnde de reële waarde van de objecten.

#### *Schulden aan banken*

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

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

Op basis van de huidige taxatiewaarde van de objecten (exclusief de nog aan te kopen object(en)), bedraagt de LTV van het Fonds circa 52%. Per 29 december 2024 bedraagt de DY van het Fonds circa 8,0%. Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

| Lening ING REF | Restant hoofdsom | Looptijd   | Rente *  |
|----------------|------------------|------------|----------|
| 10022050       | € 4.763.000      | 01-04-2028 | 2,58%    |
| 10023328       | € 2.625.000      | 01-04-2029 | 2,67%    |
| 10023786       | € 2.100.000      | 01-01-2026 | 1,976%   |
| 10024398       | € 3.100.000      | 01-01-2027 | 1,52%    |
| 10024664       | € 1.200.000      | 01-04-2026 | 1,56%    |
| 10024665       | € 2.250.000      | 01-07-2026 | 1,24%    |
| 10024669       | € 1.400.000      | 01-10-2026 | 1,33%    |
| 10025393       | € 1.300.000      | 01-10-2030 | 2,36%    |
| 10025807       | € 231.869        | 01-07-2030 | 2,28%    |
| 10025808       | € 1.650.000      | 01-07-2030 | 2,28%    |
| 10025882       | € 4.200.000      | 01-04-2030 | 2,443%   |
| 10025883       | € 1.644.131      | 01-04-2030 | 2,443%   |
| 10026682       | € 6.515.904      | 01-01-2032 | 2,41%    |
| 10026779       | € 19.435.000     | 01-01-2032 | 2,48%    |
| 10026957       | € 3.600.000      | 01-04-2029 | 3,19%    |
| 10027217       | € 3.600.000      | 01-10-2029 | 3,84%    |
| 10029948       | € 10.400.000     | 01-04-2029 | 3,19%    |
|                | € 70.014.904     |            | 2,55% ** |

\* alle rentes zijn vast

\*\* gewogen gemiddelde rente van de leningen

## Kengetallen

### Intrinsieke waarde en handelskoers

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het fonds per 29 december 2024 bedraagt EUR 65.281.851 (30 juni 2024: 59.235.305), zijnde EUR 5.872 (30 juni 2024: EUR 6.022) per certificaat. Rekening houdend met de voorwaardelijk verschuldigde performance fee bedraagt de intrinsieke waarde EUR 62.912.516 (2023-2024: EUR 57.535.568) ofwel EUR 5.659 per certificaat (2023-2024: EUR 5.849).

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 1 januari 2025 bedroeg de indicatieve handelskoers EUR 6.226 (per aanvang fonds EUR 5.000 en per 1 juli 2024 EUR 6.143). Het verschil tussen de intrinsieke waarde en handelskoers wordt veroorzaakt doordat de initiatiekosten ten behoeve van de handelskoers worden afgeschreven over een periode van 10 jaar, terwijl deze in de jaarrekening in één keer ten laste van het resultaat worden gebracht. Hetzelfde geldt voor de initiatie- en aankoopkosten voor object Rotterdam Nieuw-Kralingen, met de negatieve herwaardering en lagere intrinsieke waarde per certificaat tot gevolg. Naar verwachting is dit een tijdelijk effect door toekomstige waardeinstijging van het object.

### Verloop intrinsieke waarde

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode

Uitgifte van kapitaal

Resultaat boekjaar

Dividenden

Stand bij einde verslaggevingsperiode

Aantal uitgegeven certificaten van aandelen

Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel

Voorwaardelijk verschuldigde performance fee

Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel na performance fee

**29 december 2024**

**30 juni 2024**

59.235.305

54.529.643

7.880.342

4.204.368

-277.277

3.081.899

-1.556.520

-2.580.604

65.281.851

59.235.305

11.118

9.836

**5.872**

**6.022**

-213

-173

**5.659**

**5.849**

## Toekomstparagraaf

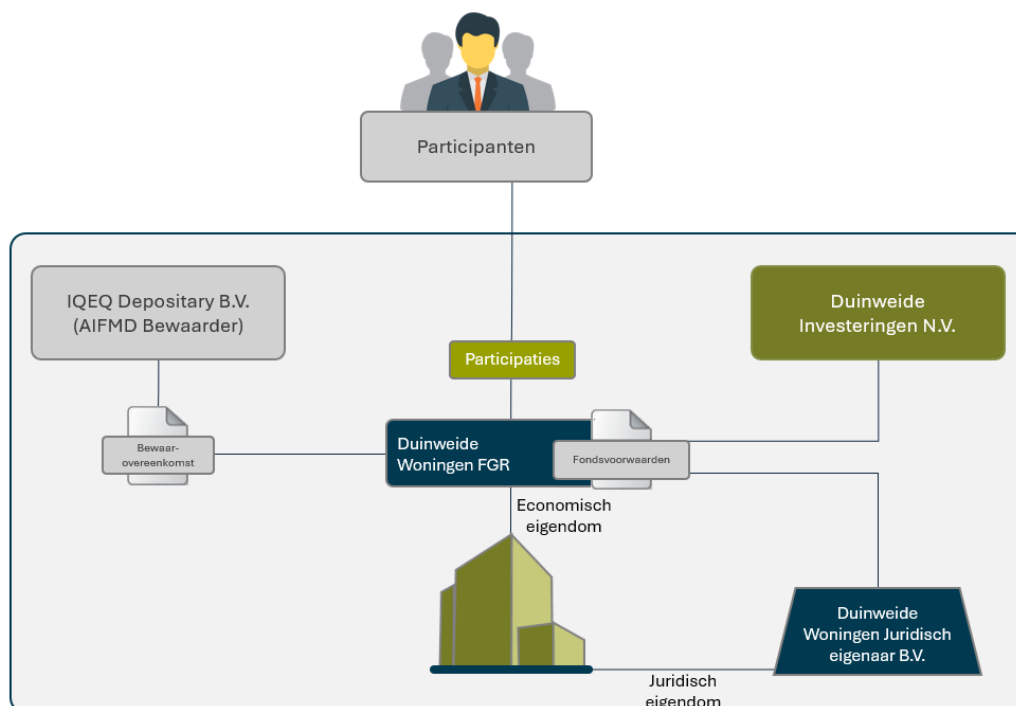
### Herstructurering

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 Woningen B.V.), houder van het juridisch eigendom, is middels notariële akte op 30 december 2024 hernoemd naar Duinweide Woningen 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 huidige boekjaar van Duinweide Woningen 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.



## **Uitponden**

Overeenkomstig het prospectus kunnen verkopen van individuele vrijgekomen woningen (passief uitponden) alleen worden gedaan als dit valt binnen het uitpondplan dat is voorgelegd aan de Beleggingscommissie. In het prospectus zijn de objecten Den Bosch en Purmerend volledig aangemerkt als woningen die worden uitgepond, zie hiervoor de betreffende toelichting onder de vastgoedportefeuille in dit jaarverslag.

Aanvullend kunnen, zoals toegelicht op de laatste jaarvergadering (28 november 2024) en afgestemd met de beleggingscommissie, specifieke woningen worden uitgepond om aflopende financieringen af te lossen. Dit is voor deze objecten op meer incidentele basis, afhankelijk van de marktomstandigheden en specifiek met als doel aflopende financieringen af te lossen.

In de meest recente vergadering tussen de beheerder en de Beleggingscommissie (13 februari 2025) is door de leden van de beleggingscommissie positief geadviseerd over het bijgewerkt uitpondplan, hierin zijn de objecten opgenomen die zich lenen voor hetgeen hiervoor beschreven:

- Leiden (10 woningen);
- Helmond (13 woningen);
- Goes (17 woningen);
- Beek en Donk (31 woningen);
- Bodegraven (12 woningen);
- Bergen op Zoom (14 woningen);
- Nijmegen I (13 woningen).

## **Aankoop object Nuenen**

Op 5 maart 2025 heeft het fonds, na positief advies van de beleggingscommissie, object Nuenen verworven en toegevoegd aan haar portefeuille. De fondsinvestering bedroeg ongeveer EUR 4,4 miljoen en het fonds heeft dit bedrag voldaan met uitpondopbrengsten volgens het actuele uitpondplan, derhalve zonder emissie en financiering.

Object Nuenen betreft 16 grondgebonden nieuwbouwwoningen gerealiseerd door Heijmans. De woningen liggen in een courant en sterk marktgebied, in de metropoolregio van Eindhoven. Het zijn prefab woningen, wat inhoudt dat ze in een fabriek worden geproduceerd en na voltooiing worden geplaatst op de locatie. Deze gasloze woningen hebben een A+++ label, met een oppervlakte van 74 m<sup>2</sup> en zijn voorzien van een eigen tuin met berging. De woningen dienen 10 jaar verhuurd te worden in de sociale sector. Deze acquisitie leidt tot een verjonging en verduurzaming van de portefeuille van het Fonds.

## Prognose

De Beheerder verwacht over 2025 een direct rendement te realiseren dat is opgenomen in de tabel 'Geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement objecten' onder jaar 8 (begroot).

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

|                                                | Jaar 1 -<br>2018/2019<br>(werkelijk) | Jaar 2 -<br>2019/2020<br>(werkelijk) | Jaar 3 -<br>2020/2021<br>(werkelijk) | Jaar 4 -<br>2021/2022<br>(werkelijk) | Jaar 5 -<br>2022/2023<br>(werkelijk) | Jaar 6 -<br>2023/2024<br>(werkelijk) | Jaar 7 -<br>2024/2025<br>(Werkelijk)* | Jaar 8 - 2025<br>(Begroot)** |
|------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Huuropbrengst                                  | 1.197.917                            | 2.235.191                            | 3.371.394                            | 4.343.531                            | 4.996.880                            | 5.374.611                            | 3.149.011                             | 6.442.464                    |
| Overige bedrijfsopbrengsten                    | -                                    | -                                    | -                                    | 24.429                               | 221.477                              | 267.737                              | 46.345                                | -                            |
| <b>Totale opbrengsten (a)</b>                  | <b>1.197.917</b>                     | <b>2.235.191</b>                     | <b>3.371.394</b>                     | <b>4.367.960</b>                     | <b>5.218.357</b>                     | <b>5.642.348</b>                     | <b>3.195.356</b>                      | <b>6.442.464</b>             |
| Mutatiekosten                                  | -21.607                              | -54.029                              | -88.674                              | -64.202                              | -74.090                              | -115.099                             | -42.334                               | -154.619                     |
| Eigenaarslasten                                | -84.316                              | -121.503                             | -157.444                             | -259.556                             | -265.989                             | -335.111                             | -223.209                              | -399.433                     |
| Vastgoedbeheer                                 | -29.224                              | -55.880                              | -84.554                              | -108.569                             | -121.922                             | -196.160                             | -118.119                              | -241.592                     |
| Onderhoud                                      | -62.547                              | -81.422                              | -151.411                             | -197.520                             | -155.232                             | -169.396                             | -78.390                               | -457.415                     |
| Adviseurs                                      | -14.976                              | -45.686                              | -56.907                              | -84.284                              | -96.670                              | -111.016                             | -69.627                               | -96.637                      |
| Fondsbeheer en fondskosten                     | -48.322                              | -82.652                              | -116.516                             | -148.509                             | -155.823                             | -235.956                             | -133.814                              | -277.026                     |
| Niet verrekenbare Btw                          | -34.133                              | -65.439                              | -90.410                              | -105.208                             | -92.670                              | -129.124                             | -109.263                              | -210.379                     |
| <b>Totale Exploitatiekosten (b)</b>            | <b>-295.125</b>                      | <b>-506.611</b>                      | <b>-745.916</b>                      | <b>-967.848</b>                      | <b>-962.396</b>                      | <b>-1.291.862</b>                    | <b>-774.756</b>                       | <b>-1.837.101</b>            |
| Financieringsrente                             | -430.469                             | -532.026                             | -794.835                             | -1.173.095                           | -1.411.523                           | -1.448.783                           | -875.876                              | -1.632.145                   |
| Negatieve rente en bankkosten                  | -                                    | -                                    | -                                    | -9.605                               | -2.270                               | -1.206                               | -1.653                                | -                            |
| Jaarlijkse aflossing                           | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -                                     | -                            |
| <b>Totale Financieringslasten (c)</b>          | <b>-430.469</b>                      | <b>-532.026</b>                      | <b>-794.835</b>                      | <b>-1.182.700</b>                    | <b>-1.413.793</b>                    | <b>-1.449.989</b>                    | <b>-877.529</b>                       | <b>-1.632.145</b>            |
| Fondsinitiatiekosten                           | -1.628.997                           | -1.100.607                           | -1.272.285                           | -718.126                             | -350.324                             | -1.019.178                           | -306.638                              | -                            |
| Waardeverandering van beleggingen              | 248.813                              | 751.380                              | 4.023.133                            | 5.481.870                            | -511.678                             | 1.213.081                            | -1.659.490                            | -                            |
| Amortisatie financieringslasten                | -14.808                              | -12.026                              | -17.214                              | -39.180                              | -12.756                              | -12.501                              | -6.250                                | -                            |
| <b>Totale Indirecte baten en lasten (d)</b>    | <b>-1.394.992</b>                    | <b>-361.253</b>                      | <b>2.733.634</b>                     | <b>4.724.564</b>                     | <b>-874.758</b>                      | <b>181.402</b>                       | <b>-1.972.378</b>                     | <b>-</b>                     |
| <b>Exploitatieresultaat (a+b+c+d)</b>          | <b>-922.669</b>                      | <b>835.301</b>                       | <b>4.564.277</b>                     | <b>6.941.976</b>                     | <b>1.967.410</b>                     | <b>3.081.898</b>                     | <b>-429.307</b>                       | <b>2.973.218</b>             |
| Aanpassing voor indirecte baten en lasten (d)  | 1.394.992                            | 361.253                              | -2.733.634                           | -4.724.564                           | 874.758                              | -181.402                             | 1.972.378                             | -                            |
| Reservering voor onderhoud                     | -18.528                              | -48.578                              | -90.467                              | -146.698                             | -239.238                             | -266.960                             | -153.382                              | -                            |
| <b>Resultaat cf. Prospectus grondslagen</b>    | <b>453.795</b>                       | <b>1.147.976</b>                     | <b>1.740.176</b>                     | <b>2.070.714</b>                     | <b>2.602.930</b>                     | <b>2.633.537</b>                     | <b>1.389.689</b>                      | <b>2.973.218</b>             |
| Verkoopopbrengst uitponden                     | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | 285.457                               | 7.700.413                    |
| Aflossing uit uitponden                        | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -                                     | -5.976.248                   |
| Kosten uitponden                               | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -60.599                               | -660.753                     |
| <b>Uitpondresultaat na kosten en aflossing</b> | <b>-</b>                             | <b>-</b>                             | <b>-</b>                             | <b>-</b>                             | <b>-</b>                             | <b>-</b>                             | <b>224.858</b>                        | <b>1.063.412</b>             |
| Incidentele last (Herstructurering)            | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | 72.828                                | -                            |
| Aflossingen op hypotheek                       | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -337.000                              | -                            |
| Mutatie in reserves                            | -17.845                              | -32.666                              | 2.854                                | 88.022                               | -179.530                             | -52.932                              | 14.801                                | -367.691                     |
| Voor uitkering beschikbaar                     | 435.950                              | 1.115.310                            | 1.743.030                            | 2.158.736                            | 2.423.400                            | 2.580.604                            | 1.556.520                             | 3.668.940                    |
| Uitkering per Certificaat                      | 177                                  | 286                                  | 274                                  | 279                                  | 266                                  | 282                                  | 140                                   | 330                          |
| Direct rendement                               | 5,3%                                 | 5,6%                                 | 5,3%                                 | 5,4%                                 | 5,0%                                 | 5,2%                                 | 5,1%                                  | 6,0%                         |
| Gemiddeld direct rendement t/m heden           | 5,3%                                 |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                       |                              |
| <b>Hypotheek saldo aanvang periode</b>         | <b>13.500.000</b>                    | <b>18.465.000</b>                    | <b>31.076.755</b>                    | <b>46.201.657</b>                    | <b>56.284.981</b>                    | <b>59.884.981</b>                    | <b>59.884.981</b>                     | <b>69.947.981</b>            |
| Opnames                                        | 4.965.000                            | 12.611.755                           | 15.124.902                           | 10.083.324                           | 3.600.000                            | -                                    | 10.400.000                            | -                            |
| Aflossing (uit uitponden)                      | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    | -337.000                              | -5.976.248                   |
| <b>Hypotheek saldo einde periode</b>           | <b>18.465.000</b>                    | <b>31.076.755</b>                    | <b>46.201.657</b>                    | <b>56.284.981</b>                    | <b>59.884.981</b>                    | <b>59.884.981</b>                    | <b>69.947.981</b>                     | <b>63.971.733</b>            |

Verschillen tussen het saldo hypotheek zoals bovenstaand opgenomen en in de toelichting op de jaarrekening wordt veroorzaakt door geamortiseerde afsluitkosten, deze zijn bij het aangaan van de lening in rekening gebracht. De geamortiseerde afsluitkosten worden op grond van de jaarverslaggevingsregels jaarlijks ten laste van het resultaat gebracht middels amortisatie. De kolom begroting over boekjaar 2025 is opgenomen als prognose en is conform het prospectus 4e emissie zoals beschikbaar op onze website.

\* Jaar 7 ziet toe op de periode 1-7-2024 tot en met 29-12-2024, betreft een verkort boekjaar van ongeveer 6 maanden.

\*\* Jaar 8 ziet toe op de nieuwe structuur, zijnde de FGR. Hierbij is éénmalig sprake van een verlengd boekjaar van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025.

## **Toelichting op rendementsbegrippen**

### **Rendementsprognoses**

De rendementsprognoses van het Fonds zoals opgenomen in het prospectus worden onderscheiden in een gemiddeld Uitgekeerd 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 geprognoseerde 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.

### **Uitgekeerd rendement**

Het totale Exploitatieresultaat en Uitpondresultaat gedeeld door het Bijengebracht kapitaal, uitgedrukt in een percentage. Deze maatstaf houdt geen rekening met de tijdswaarde van geld. Het gemiddeld Uitgekeerd 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 Uitgekeerd 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 | -277.277 |
|--------------------------|----------|

|      |                                           |            |
|------|-------------------------------------------|------------|
| Bij: | Fondsinitiatiekosten commercieel          | 306.638    |
| Bij: | Fiscaal hogere herwaardering HBR          | 11.005.677 |
| Af:  | Fiscale afschrijving fondsinitiatiekosten | -2.505.357 |
| Bij: | Fiscale vrijval voorziening onderhoud     | 724.323    |
|      |                                           | <hr/>      |
|      |                                           | 9.531.281  |

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Belastbaar bedrag</b> | <b><u>9.254.004</u></b> |
|--------------------------|-------------------------|

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       |
|----------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Activa</b>                                |       |                    |                    |
| <b>Beleggingen</b>                           |       |                    |                    |
| Vastgoedbeleggingen                          | 1     | 135.065.000        | 110.265.000        |
| <b>Overige financiële beleggingen</b>        |       |                    |                    |
| Verstrekte leningen                          | 2     | -                  | 11.130.000         |
| <b>Vorderingen</b>                           |       |                    |                    |
| Overige vorderingen                          |       | 24.893             | 19.010             |
| Overlopende activa                           | 3     | 41.964             | 177.861            |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen |       | 7.649              | -                  |
|                                              |       | 74.506             | 196.871            |
| Liquide middelen                             | 4     | 2.769.722          | 1.105.585          |
| <b>Totaal activa</b>                         |       | <b>137.909.228</b> | <b>122.697.456</b> |
| <b>Passiva</b>                               |       |                    |                    |
| <b>Eigen vermogen</b>                        | 5     |                    |                    |
| Geplaatst kapitaal                           |       | 2.779.500          | 2.459.000          |
| Agioreserve                                  |       | 58.324.983         | 50.765.141         |
| Overige reserves                             |       | -10.942.388        | -5.749.928         |
| Herwaarderingsreserve                        |       | 15.119.755         | 11.761.092         |
|                                              |       | 65.281.850         | 59.235.305         |
| <b>Langlopende schulden</b>                  |       |                    |                    |
| Schulden aan banken                          | 6     | 69.963.235         | 59.893.984         |
| <b>Kortlopende schulden</b>                  |       |                    |                    |
| Overige schulden                             |       | 17.382             | 78.689             |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 7     | 116.739            | 119.249            |
| Overlopende passiva                          | 8     | 2.530.022          | 3.370.229          |
|                                              |       | 2.664.143          | 3.568.167          |
| <b>Totaal passiva</b>                        |       | <b>137.909.228</b> | <b>122.697.456</b> |

## Winst-en-verliesrekening 2024

(alle bedragen in EUR)

|                                                     | Toel. | 1-7-2024 / 29-12-2024 | 01-07-2023 / 30-06-2024 |
|-----------------------------------------------------|-------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Exploitatieresultaat</b>                         |       |                       |                         |
| Huuropbrengsten                                     | 9     | 3.149.011             | 5.374.611               |
| Exploitatiekosten                                   | 10    | <u>713.770</u>        | <u>1.064.385</u>        |
|                                                     |       | 2.435.241             | 4.310.226               |
| <b>Waardeveranderingen van beleggingen</b>          |       |                       |                         |
| Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen   | 1     | 224.858               | -                       |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen |       | <u>-1.659.490</u>     | <u>1.213.081</u>        |
|                                                     |       | -1.434.632            | 1.213.081               |
| Renteopbrengsten                                    | 11    | 46.345                | 267.737                 |
| <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>                  |       | <b>1.046.954</b>      | <b>5.791.043</b>        |
| <b>Bedrijfslasten</b>                               |       |                       |                         |
| Fondsbeheervergoeding                               | 12    | 115.757               | 193.026                 |
| Vergoeding AIFMD-bewaarder                          | 13    | 18.057                | 34.451                  |
| Fondsinitiatiekosten                                | 14    | 306.638               | 1.019.178               |
| Financieringslasten                                 | 15    | 883.779               | 1.462.490               |
| <b>Som der bedrijfslasten</b>                       |       | <b>1.324.231</b>      | <b>2.709.145</b>        |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                   |       | <b>-277.277</b>       | <b>3.081.898</b>        |
| Belastingen                                         |       | <u>-</u>              | <u>-</u>                |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                     |       | <b>-277.277</b>       | <b>3.081.898</b>        |



Object: Leiden - Drakensteynplaats

## Kasstroomoverzicht 2024

(alle bedragen in EUR)

|                                                     | 1-7-2024 / 29-12-2024 | 01-07-2023 / 30-06-2024 |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>         |                       |                         |
| Bedrijfsresultaat                                   | -277.278              | 3.081.898               |
| Aan- en verkopen van beleggingen                    | -26.459.490           | -172.918                |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen | 1.659.490             | -1.213.081              |
| Mutaties van vorderingen                            | 11.252.364            | -4.889.591              |
| Mutaties van kortlopende schulden                   | -887.290              | 1.111.540               |
| Saldo kasstroom uit beleggingsactiviteiten          | -14.712.204           | -2.082.153              |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>      |                       |                         |
| Ontvangsten uit kapitaalstortingen                  | 7.880.342             | 4.204.368               |
| Amortisatie geactiveerde financieringskosten        | 6.250                 | 12.501                  |
| Ontvangsten uit langlopende schulden                | 10.400.000            | -                       |
| Aflossingen op langlopende schulden                 | -337.000              | -                       |
| Dividenduitkeringen                                 | -1.573.252            | -2.481.544              |
| Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten       | 16.376.341            | 1.735.324               |
| <b>Netto kasstroom</b>                              | <b>1.664.137</b>      | <b>-346.828</b>         |
| Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode  | 1.105.585             | 1.452.414               |
| Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode    | 2.769.722             | 1.105.585               |
| <b>Mutatie in geldmiddelen</b>                      | <b>1.664.137</b>      | <b>-346.829</b>         |



Object: Goes – Hout- en Ketelkade

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

### Algemeen

Dit jaarverslag van Duinweide Woningen B.V. (vanaf 30 december 2024: Duinweide Woningen 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. Daarnaast is de post overige bedrijfsopbrengsten omschreven als renteopbrengsten.

### 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 Woningen 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.

Het fonds is opgericht op 22 juni 2018 en heeft een onbepaalde looptijd. Tot aan einde looptijd zullen de activiteiten van het fonds bestaan uit het beleggen voor rekening en risico van de participanten. De beoogde looptijd van het fonds heeft geen invloed op vermogen en resultaat en de jaarrekening is overeenkomstig Richtlijn 170 opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Daarbij merken we op 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 Woningen FGR.

Verder hebben twee van de financieringen (10023786 en 10024664) 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 is beperkt, namelijk EUR 3,3 miljoen ten opzichte van totaal ca. EUR 70 miljoen. In het verlengde van het huidig uitpondplan beoogt de beheerder deze leningen met uitpondopbrengsten af te lossen, waarmee (geprognosticeerde) rentelasten voor het fonds harder dalen dan dat de huurinkomsten afnemen. Gezien het voornemen de leningen af te lossen met uitpondopbrengsten, het huidig saldo liquide middelen en de omvang van de betreffende financieringen ten opzichte van het totaal geeft dit geen aanleiding te twijfelen aan 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 Woningen B.V. (vanaf 30 december 2024 Duinweide Woningen 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 Woningen B.V.), houder van het juridisch eigendom, is middels notariële akte op 30 december 2024 hernoemd naar Duinweide Woningen 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. In 2025 wordt deze entiteit (de B.V.) omgezet naar een Stichting. Het boekjaar van Duinweide Woningen 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.

### **Herziening vergelijkende cijfers**

In de jaarrekening van het vergelijkend boekjaar eindigend op 30 juni 2024 is een deel van de langlopende schulden, schulden aan banken, onterecht als kortlopend gepresenteerd. Achtergrond hiervan is de onjuiste interpretatie van de contractuele looptijd met een looptijd tot 1 april 2025 van de lening met een bedrag van EUR 5,1 miljoen en een rentepercentage van 2,53%, terwijl deze lening op basis van de contractuele afspraken een looptijd heeft tot 1 april 2028. Overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving is de onjuiste classificatie van de lening met retrospectief effect aangepast in de vergelijkende cijfers, waarbij de lening van EUR 5,1 miljoen is geclassificeerd van kortlopend naar langlopend in de vergelijkende balans per 30 juni 2024. Deze herclassificatie heeft geen impact op het resultaat en het vermogen van het fonds.

### **Vestigingsplaats Fonds**

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

### **Voornaamste activiteiten Fonds**

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

### **Presentatie en functionele valuta**

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

### **Algemeen**

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

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van

een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

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

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

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

### **Schattingen**

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

De (interne) waardering van de vastgoedobjecten kent een (mogelijk) verhoogde mate van onzekerheid als gevolg van de inherente subjectiviteit bij de waardering van de individuele objecten en daaraan ten grondslag liggende assumpties. De (mogelijk) verhoogde volatiliteit wordt mede ingegeven door de onzekerheden die de huidige macro-economische omstandigheden veroorzaken, zoals de (onzekere) inflatieontwikkeling, het 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 waardeinstijgingen 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 blijken rentedragende schulden wordt een marktconforme, vaste rente betaald. Er zijn geen instrumenten in verband met het afdekken van renterisico's afgesloten. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de specifieke toelichting.

#### - Kredietrisico

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

#### - Liquiditeits- en kasstroomrisico

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

## Toelichting op de balans

(alle bedragen in EUR)

| <b>1 Vastgoedbeleggingen</b>                        | <b>29 december 2024</b> | <b>30 juni 2024</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode             | <b>110.265.000</b>      | <b>108.879.000</b>  |
| Bij: investeringen                                  | 27.025.033              | 172.918             |
| Af: desinvesteringen                                | -565.543                | -                   |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen | -1.659.490              | 1.213.081           |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>        | <b>135.065.000</b>      | <b>110.265.000</b>  |

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

Overeenkomstig het prospectus kunnen verkopen van individuele woningen (uitponden) alleen worden gedaan als dit valt binnen het uitpondplan, zoals afgestemd met de beleggingscommissie en toegelicht aan de participanten. Voor deze objecten (Den Bosch en Purmerend) is daarom gekozen voor waardering op basis van het uitpondscenario, de waardering van de overige objecten is gebaseerd op het doorexplotatiescenario in lijn met de huidige strategie van het fonds. In het boekjaar zijn twee woningen uitgepond welke in het verloopoverzicht zijn gepresenteerd onder desinvesteringen, ten bedrage van de oorspronkelijke kostprijs.

Hiermee zijn de ongerealiseerde waardeveranderingen van de betreffende verkochte objecten tot het moment van verkoop gecorrigeerd in de ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen. De gerealiseerde waardeverandering in de winst- en verliesrekening betreft het netto-verkoopresultaat, zijnde de verkoopopbrengst verminderd met de kostprijs, verkoopkosten en performance fee, indien van toepassing voor het verkochte object.

Een belangrijke veronderstelling in het waarderingsmodel van de externe taxateur en de DCF-methode is de disconteringsvoet (DV) en exit-yield (EY). De exit-yield is afgeleid uit marktgegevens vanuit recente vergelijkbare transacties zoals opgenomen in het betreffende externe taxatierapport, de disconteringsvoet bestaat uit de risicovrije rentevoet vermeerderd met algemeen en specifiek vastgoed risico. De DV ligt voor alle objecten tussen een bandbreedte van 4,07% en 5,07% (vorig jaar: tussen 3,35% en 5,22%) in het scenario doorexploteren en tussen een bandbreedte van 4,32% en 7,65% (vorig jaar: 5,72% en 7,96%) in het scenario uitponden. De EY ligt voor alle objecten tussen een bandbreedte van 4,15% en 5,14% (vorig jaar: tussen 4,31% en 5,14%).

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

|                           | Aankoop-<br>datum | Kostprijs<br>29-12-2024 | Boekwaarde<br>29-12-2024 | Boekwaarde<br>30-6-2024 | Mutatie<br>boekjaar | Herwaardering<br>(cumulatief) |
|---------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Den Bosch*                | 22-12-2017        | 4.470.966               | 4.978.000                | 5.291.000               | -313.000            | 507.034                       |
| Zaltbommel I              | 29-03-2018        | 6.513.176               | 7.946.000                | 7.721.000               | 225.000             | 1.432.824                     |
| Leiden                    | 30-05-2018        | 7.381.728               | 11.341.000               | 10.823.000              | 518.000             | 3.959.272                     |
| Helmond                   | 30-05-2018        | 2.923.080               | 3.505.000                | 3.415.000               | 90.000              | 581.920                       |
| Alphen a/d Rijn           | 01-06-2019        | 4.653.247               | 5.320.000                | 5.181.000               | 139.000             | 666.754                       |
| Goes                      | 01-06-2019        | 3.989.093               | 4.760.000                | 4.934.000               | -174.000            | 770.907                       |
| Zaltbommel II             | 01-08-2019        | 3.738.620               | 4.325.000                | 4.304.000               | 21.000              | 586.380                       |
| Beek en Donk              | 01-03-2020        | 6.925.849               | 9.088.000                | 8.832.000               | 256.000             | 2.162.151                     |
| Bodegraven                | 01-04-2020        | 3.745.998               | 4.127.000                | 4.003.000               | 124.000             | 381.002                       |
| Uden                      | 01-04-2020        | 4.621.229               | 4.717.000                | 4.538.000               | 179.000             | 95.772                        |
| Bergen op Zoom            | 01-04-2020        | 3.582.254               | 3.779.000                | 3.680.000               | 99.000              | 196.746                       |
| Purmerend*                | 01-10-2020        | 4.641.261               | 5.193.000                | 5.018.000               | 175.000             | 551.739                       |
| Den Haag                  | 01-10-2020        | 4.463.540               | 5.249.000                | 5.108.000               | 141.000             | 785.460                       |
| Nijmegen I                | 15-12-2020        | 4.163.845               | 3.953.000                | 3.658.000               | 295.000             | -210.845                      |
| Rotterdam Hoogvliet       | 31-05-2021        | 10.288.205              | 10.997.000               | 10.499.000              | 498.000             | 708.795                       |
| Teteringen                | 30-04-2021        | 3.588.203               | 3.537.000                | 3.516.000               | 21.000              | -51.203                       |
| Nijmegen II               | 02-04-2022        | 12.827.000              | 14.560.000               | 13.592.000              | 968.000             | 1.733.000                     |
| Noordwijkerhout           | 23-12-2021        | 6.398.368               | 5.940.000                | 6.152.000               | -212.000            | -458.368                      |
| Rotterdam Nieuw Kralingen | 19-07-2024        | 26.955.382              | 21.750.000               | -                       | 21.750.000          | -5.205.382                    |
|                           |                   | <b>125.871.043</b>      | <b>135.065.000</b>       | <b>110.265.001</b>      | <b>24.800.000</b>   | <b>9.193.958</b>              |

\* Interne waardering middels uitpondscenario

De taxateur maakt, naast de BAR/NAR-methode, eveneens gebruik van de DCF methode, de uitkomst hiervan is gehanteerd als taxatiewaarde. Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen de scenario's doorexploiteren en uitponden van de taxateur, de hoogste waarde betreft de taxatiewaarde. De disconteringsvoet in het interne waarderingsmodel en de externe taxatie is opgebouwd uit het risicovrij rendement, een toeslag onroerend goedsector en een object specifieke risico-opslag. De object specifieke risico-opslag is gebaseerd op het type woning, het bouwjaar, het huurdersrisico, ligging alsmede de algehele courantheid van het object. Een uitgangspunt in de DCF berekening is de huidige huurstroom met een toekomstige ingeschatte indexatie danwel aanpassing naar de actuele markthuurl als een mutatie zich voordoet.

De volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt: Huurinkomsten: EUR 3.149.011 (2023-2024: EUR 5.374.611); Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd (excl. advieskosten): EUR 571.315 (2023-2024: EUR 953.369); Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd (zijnde advieskosten): EUR 142.455 (2023-2024: EUR 111.016).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 9.193.958. Onder het eigen vermogen is enkel een herwaarderingsreserve opgenomen voor de objecten waarbij de huidige boekwaarde hoger is dan de oorspronkelijke aanschafprijs, zijnde de positieve bedragen uit kolom 'Herwaardering (cumulatief)' ten bedrage van: EUR 15.119.755.

De gerealiseerde waardeverandering heeft betrekking op het resultaat van passief uitponden. In het boekjaar zijn twee woningen uitgepond, één te Goes en één te Den Bosch. De verkoopopbrengst van deze objecten bedraagt EUR 851.000, de woningen hadden een boekwaarde van afgerond EUR 565.000. Met de verkoop van deze objecten waren verkoopkosten van afgerond EUR 12.000 gemoeid en de Beheerder heeft een performance fee van afgerond EUR 48.000 in rekening gebracht aan het Fonds. Het totale verkoopresultaat bedraagt hiermee afgerond EUR 225.000.

In het boekjaar is object Rotterdam Nieuw-Kralingen (het object) aangekocht door het fonds van Duinweide Ontwikkelingen IV (DWOIV), het object is in juli 2024 opgeleverd. De betaalde koopprijs voor het object bedraagt EUR 27.655.000 (inclusief omzetbelasting, opgelopen financieringskosten en bijkomende kosten voor oplevering en verhuur), de betaalde btw op de commerciële ruimte en in de btw verhuurde parkeerplekken heeft het fonds als voorbelasting teruggekregen van de Belastingdienst. DWOIV is een aan de beheerder gelieerde onderneming, hierdoor is sprake van een potentieel belangenconflict. De beheerder heeft waarborgen getroffen om het benadelen van participanten in het fonds te voorkomen.

Het object is door DWOIV aangekocht van de ontwikkelaar, zijnde een externe partij genaamd Ontwikkel Combinatie Nieuw-Kralingen BV (een samenwerking van Era Contour BV en Heijmans Vastgoed BV), middels een koop-aanneemovereenkomst. Daarbij heeft DWOIV een koopovereenkomst gesloten met Duinweide Woningen BV (het fonds) in april 2022 op basis van een vaste overnameprijs. De verkrijgingsprijs voor het fonds bedraagt de oorspronkelijke koopsom zoals overeengekomen met de Ontwikkel Combinatie vermeerderd met meerwerk, rente over de financiering van de bouwtermijnen, externe advieskosten, aankoopkosten, een risico-opslag van 1% en btw over voornoemde posten. De aankoop van het object is voorgelegd aan de beleggingscommissie van het fonds, welke positief hebben ingestemd met deze prijs. De aankoop van dit object is gefinancierd middels een nieuwe emissie door het fonds (4e emissie), waarbij in het prospectus toelichting is verstrekt over de aankooptransactie en de impact op de rendementsverwachting.

Het object is begin 2024 extern getaxeerd, waarbij de taxatiewaarde (exclusief btw, bijkomende kosten en rente over de financiering van de bouwtermijnen) iets lager ligt dan de verkrijgingsprijs. hetgeen kan worden verklaard door de ontwikkelingen in de beleggingsmarkt voor woningen in verhuurde staat, gezien de tijdelijke verhuur- en uitpondrestrictie, en de hogere bouwrente over de bouwtermijnen die DWOIV heeft moeten voldoen. Op basis hiervan is de directie van mening dat de transactie tussen de gelieerde partijen heeft plaatsgevonden op een at-arm's-length basis en voldoende waarborgen hiertoe zijn getroffen.

| <b>2 Verstrekte leningen</b>                 | <b>29 december 2024</b> | <b>30 juni 2024</b> |
|----------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode      | <b>11.130.000</b>       | <b>5.830.000</b>    |
| Lening u/g Duinweide Ontwikkelingen IV B.V.  | -11.130.000             | 5.300.000           |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b> | <b>-</b>                | <b>11.130.000</b>   |

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

| <b>3 Overlopende activa</b>                  | <b>29 december 2024</b> | <b>30 juni 2024</b> |
|----------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Vooruitbetaalde exploitatiekosten OG         | -                       | 177.861             |
| Rekening-courant vastgoedbeheerder           | 41.964                  | -                   |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b> | <b>41.964</b>           | <b>177.861</b>      |

Rekening-courant vastgoedbeheerder ziet toe op huren en waarborgsommen welke middels automatisch incasso zijn geïncasseerd. Dit bedrag is in januari 2025 door het fonds ontvangen.

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

| <b>4 Liquide middelen</b>                    | <b>29 december 2024</b> | <b>30 juni 2024</b> |
|----------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| ABN Amro bank rekening-courant               | 2.769.722               | 1.105.585           |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b> | <b>2.769.722</b>        | <b>1.105.585</b>    |

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

| <b>5 Eigen vermogen</b>                      | <b>29 december 2024</b> | <b>30 juni 2024</b> |
|----------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <i>Geplaatst kapitaal</i>                    |                         |                     |
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode      | 2.459.000               | 2.289.250           |
| Uitgifte van aandelen                        | 320.500                 | 169.750             |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b> | <b>2.779.500</b>        | <b>2.459.000</b>    |

Het geplaatste kapitaal bestaat uit 11.118 aandelen (30-06-2024: 9.836) met een nominale waarde van EUR 250. In de periode 1 juli 2024 tot en met 29 december 2024 zijn, als onderdeel van de vierde emissie, 1.282 aandelen uitgegeven, ten behoeve van de aankoop object Nieuw-Kralingen. De totale nominale waarde van de in het boekjaar uitgegeven aandelen bedraagt EUR 320.500 en het hierop betaalde agio betreft EUR 7.559.842. De gemiddelde koers waartegen de certificaten zijn uitgegeven bedraagt hiermee EUR 5.496 per certificaat (30-06-2024: 5.411). De intrinsieke waarde per certificaat bedraagt per 30-06-2024: EUR 5.872 (30-06-2024: EUR 6.022), verminderd met de voorwaardelijk aan de Beheerder verschuldigde performance fee ad EUR 212 (zie voor de toelichting de niet uit de balans blijvende verplichtingen) bedraagt de intrinsieke waarde per certificaat EUR 5.659.

|                                              | <b>29 december 2024</b> | <b>30 juni 2024</b> |
|----------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Intrinsieke waarde na performance fee        | 65.281.850              | 59.235.305          |
| Eigen vermogen einde verslaggevingsperiode   | -2.362.484              | -1.699.737          |
| Voorwaardelijk verschuldigde performance fee | <b>62.919.365</b>       | <b>57.535.567</b>   |
| Eigen vermogen excl. performance fee         |                         |                     |

| <i>Agioreserve</i>                           | <b>29 december 2024</b> | <b>30 juni 2024</b> |
|----------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode      | 50.765.141              | 46.730.523          |
| Uitgifte van aandelen                        | 7.559.842               | 4.034.618           |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b> | <b>58.324.983</b>       | <b>50.765.141</b>   |

#### *Overige reserves*

De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:

|                                              |                    |                   |
|----------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode      | -5.749.928         | -5.432.761        |
| Resultaat boekjaar                           | -277.277           | 3.081.899         |
| Dividenduitkeringen                          | -1.556.520         | -2.580.604        |
| Onttrekking/dotatie herwaarderingsreserve    | -3.358.663         | -818.461          |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b> | <b>-10.942.388</b> | <b>-5.749.928</b> |

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

Uitkering aan vennoten over het vierde kwartaal van 2024 heeft in de eerste week van januari 2025 plaatsgevonden.

#### *Herwaarderingsreserve*

|                                              |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode      | 11.761.092        | 10.942.631        |
| Onttrekking/dotatie                          | 3.358.663         | 818.461           |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b> | <b>15.119.755</b> | <b>11.761.092</b> |

Voor de positieve herwaarderingsreserves is een herwaarderingsreserve gevormd. Over het boekjaar heeft, ten laste van de overige reserves, een dotatie aan de herwaarderingsreserve plaatsgevonden ad EUR 3.358.663 (30-06-2024: 818.461 dotatie). Zie ook de tabel zoals opgenomen onder toelichting 1.

|                                       |      |     |
|---------------------------------------|------|-----|
| Gerealiseerde winst per certificaat   | 124  | 190 |
| Ongerealiseerde winst per certificaat | -149 | 123 |

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 per begin verslaggevingsperiode        | 59.893.984        | 59.881.483        |
| Opnames                                      | 10.400.000        | -                 |
| Amortisatie financieringslasten              | 6.250             | 12.501            |
| Aflossingen als gevolg van uitponen          | -337.000          | -                 |
| <b>Stand per einde verslaggevingsperiode</b> | <b>69.963.234</b> | <b>59.893.984</b> |

Het totaal van langlopende schulden met een resterende looptijd van meer dan vijf jaar bedraagt: EUR 34.950.848 (2023-2024: EUR 38.538.572), het restant ad EUR 35.012.386 (2023-2024: EUR 21.355.411) heeft een looptijd van minder dan 5 jaar. Het gedeelte van de financiering met een looptijd korter dan 1 jaar is als kortlopend deel gepresenteerd.

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

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

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

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

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

Op basis van de huidige taxatiewaarde van de Objecten, bedraagt de LTV van het Fonds circa 52%. Per 29 december 2024 bedraagt de DY van het Fonds circa 8,0%. Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

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

| Lening ING REF | Restant hoofdsom | Looptijd   | Rente *  |
|----------------|------------------|------------|----------|
| 10022050       | € 4.763.000      | 01-04-2028 | 2,58%    |
| 10023328       | € 2.625.000      | 01-04-2029 | 2,67%    |
| 10023786       | € 2.100.000      | 01-01-2026 | 1,976%   |
| 10024398       | € 3.100.000      | 01-01-2027 | 1,52%    |
| 10024664       | € 1.200.000      | 01-04-2026 | 1,56%    |
| 10024665       | € 2.250.000      | 01-07-2026 | 1,24%    |
| 10024669       | € 1.400.000      | 01-10-2026 | 1,33%    |
| 10025393       | € 1.300.000      | 01-10-2030 | 2,36%    |
| 10025807       | € 231.869        | 01-07-2030 | 2,28%    |
| 10025808       | € 1.650.000      | 01-07-2030 | 2,28%    |
| 10025882       | € 4.200.000      | 01-04-2030 | 2,443%   |
| 10025883       | € 1.644.131      | 01-04-2030 | 2,443%   |
| 10026682       | € 6.515.904      | 01-01-2032 | 2,41%    |
| 10026779       | € 19.435.000     | 01-01-2032 | 2,48%    |
| 10026957       | € 3.600.000      | 01-04-2029 | 3,19%    |
| 10027217       | € 3.600.000      | 01-10-2029 | 3,84%    |
| 10029948       | € 10.400.000     | 01-04-2029 | 3,19%    |
|                | € 70.014.904     |            | 2,55% ** |

\* alle rentes zijn vast

\*\* gewogen gemiddelde rente van de leningen

| <b>7 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b> | <b>29 december 2024</b> | <b>30 juni 2024</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Dividendbelasting                                     | 116.739                 | 119.249             |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>          | <b>116.739</b>          | <b>119.249</b>      |

| <b>8 Overlopende passiva</b>                 | <b>29 december 2024</b> | <b>30 juni 2024</b> |
|----------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Vooruitontvangen huren                       | 122.158                 | 87.559              |
| Exploitatiekosten OG                         | -                       | 466                 |
| Advies- en accountantskosten                 | 35.302                  | 44.165              |
| RC Beheerder                                 | -                       | 59.841              |
| Waarborgsommen                               | 924.437                 | 772.003             |
| Servicekosten                                | 195.360                 | 170.281             |
| Nog te betalen rente                         | 444.828                 | 362.196             |
| Uit te keren dividenden                      | 661.521                 | 675.743             |
| Overige overlopende passiva                  | 146.416                 | 1.197.975           |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b> | <b>2.530.022</b>        | <b>3.370.229</b>    |

Het uit te keren dividend bestaat uit het interim-dividend over het vierde kwartaal van het boekjaar, zoals uitgekeerd aan de participanten in de eerste week van januari 2025.

In de overige overlopende passiva is een schuld van ca. EUR 111.000 opgenomen aan Duinweide Investerings, deze schuld ziet hoofdzakelijk toe op doorbelasting inzake herstructurering (ca. EUR 76.000), projectbegeleiding (ca. EUR 10.500) en overige diverse doorbelastingen.

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

#### **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 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. De verplichting wordt onvoorwaardelijk bij verkoop van (een deel van) een object.

Per balansdatum bedraagt de voorwaardelijk verschuldigde performance fee, op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, EUR 2.362.484 (2023-2024: EUR 1.699.737). De impact op de intrinsieke waarde ad EUR 212 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

(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 25 april 2024, als vergelijkende cijfers.

De kolom prospectus betreft kolom 'jaar 1' van het geprognosticeerde exploitatieresultaat op pagina 103/188 als basis.

| 9 Huuropbrengsten                     | 1-7-2024 / 29-12-2024 | Prospectus       | 2023-2024        |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| Den Bosch                             | 131.963               | 222.708          | 264.925          |
| Zaltbommel I                          | 221.783               | 455.466          | 428.355          |
| Helmond                               | 88.292                | 195.244          | 183.610          |
| Leiden                                | 268.291               | 528.850          | 510.902          |
| Alphen aan den Rijn                   | 143.813               | 285.005          | 272.928          |
| Zaltbommel II                         | 106.438               | 215.885          | 204.546          |
| Goes                                  | 128.516               | 264.156          | 252.862          |
| Beek en Donk                          | 217.175               | 429.774          | 407.354          |
| Bergen op Zoom                        | 93.728                | 195.223          | 187.307          |
| Uden                                  | 122.955               | 241.924          | 229.964          |
| Bodegraven                            | 101.741               | 201.349          | 192.309          |
| Den Haag                              | 146.930               | 290.727          | 282.571          |
| Purmerend                             | 116.983               | 222.930          | 222.401          |
| Nijmegen I                            | 92.554                | 182.093          | 171.654          |
| Teteringen                            | 84.362                | 167.864          | 160.130          |
| Rotterdam Hoogvliet                   | 252.118               | 509.073          | 478.742          |
| Nijmegen II                           | 336.774               | 675.758          | 637.933          |
| Noordwijkerhout                       | 152.434               | 302.113          | 286.118          |
| Rotterdam Nieuw-Kralingen             | 334.961               | 856.648          | -                |
| Vrijval voorziening debiteuren        | 7.200                 | -                | -                |
| <b>Totaal (netto huuropbrengsten)</b> | <b>3.149.011</b>      | <b>6.442.790</b> | <b>5.374.611</b> |

Vrijval voorziening debiteuren van EUR 7.200 (30-06-2024: EUR 0) betreft het ontvangen van gelden waarvan werd voorzien dat deze niet meer geïncasseerd konden worden, dit vindt plaats bij (oud-) huurders waartegen een juridische procedure loopt.

Een bedrag van EUR 15.766 (30-06-2024: 23.373 ) is voorzien als oninbaar en op de balans gesaldeerd onder de post debiteuren (overige vorderingen), dit bedraagt 0,50% van de huidige jaarlijkse huuropbrengsten.

| 10 Exploitatiekosten     | 1-7-2024 / 29-12-2024 | Prospectus       | 2023-2024        |
|--------------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| Vastgoedbeheervergoeding | 118.119               | 245.730          | 196.160          |
| Eigenaarslasten          | 214.324               | 407.591          | 335.111          |
| Onderhoud                | 78.390                | 463.543          | 169.396          |
| Adviseurs                | 142.455               | 97.910           | 111.016          |
| Niet verrekenbare btw    | 109.263               | 211.892          | 129.124          |
| Mutatiekosten            | 42.334                | 156.441          | 115.099          |
| Overige lasten           | 8.885                 | -                | 8.479            |
| <b>Totaal</b>            | <b>713.770</b>        | <b>1.583.107</b> | <b>1.064.385</b> |

### 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.

### Eigenaarslasten

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

## Onderhoud

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

## Mutatiekosten

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

## Adviseurs

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening 2024 door Forvis Mazars Accountants: EUR 29.400, 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 o.a. kosten opgenomen voor de herstructurering van EUR 72.000 (hiervoor verwijzen we naar de toekomstparagraaf in het jaarverslag), dit betreffen onder andere juridisch adviseur, fiscaal adviseurs en uren van de beheerder. In totaal was EUR 90.000 begroot voor de herstructurering van dit fonds, met EUR 14.000 in voorgaand boekjaar en EUR 72.000 in dit boekjaar te vermeerderen met niet verrekenbare btw ligt realisatie hiermee in lijn.

### 11 Renteopbrengsten

|                                                        | 1-7-2024 / 29-12-2024 | Prospectus | 2023-2024      |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|------------|----------------|
| Rentebaten lening u/g Duinweide Ontwikkelingen IV B.V. | 29.949                | -          | 236.792        |
| Rentebaten banksaldo                                   | 16.396                | -          | 30.945         |
|                                                        | <u>46.345</u>         | <u>-</u>   | <u>267.737</u> |

De leningen zijn verstrekt ten behoeve van de gedeeltelijke financiering van de ontwikkeling van 50 nieuwbouwappartementen te Rotterdam zoals toegelicht in het prospectus 4e emissie. Op 19 juli 2024 is het object Nieuw-Kralingen afgenomen en zijn de verstrekte leningen volledig afgelost/verrekend met de te betalen koopsom. Rente op de verstrekte leningen is verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de renteopbrengsten.

Tevens zijn rentebaten over het boekjaar 2024 meegenomen. Wegens het door de beheerder actief gevoerde (treasury) beleid t.a.v. het plaatsen van overtollige liquiditeiten op spaar- en depositorekeningen zijn er ca. EUR 16.000 aan rentebaten ontvangen.

### 12 Fondsbeheervergoeding

|                       | 1-7-2024 / 29-12-2024 | Prospectus | 2023-2024 |
|-----------------------|-----------------------|------------|-----------|
| Fondsbeheervergoeding | 115.757               | 229.348    | 193.026   |

De fondsbeheervergoeding bedraagt 3,50% van de netto gefactureerde huuropbrengsten, hiervan wordt ieder kwartaal een voorschot gefactureerd en jaarlijks vindt een afrekening plaats.

### 13 Vergoeding AIFMD-bewaarder

|                            | 1-7-2024 / 29-12-2024 | Prospectus | 2023-2024 |
|----------------------------|-----------------------|------------|-----------|
| Vergoeding AIFMD-bewaarder | 18.057                | 53.000     | 34.451    |

### 14 Fondsinitiatiekosten

|                      | 1-7-2024 / 29-12-2024 | Prospectus            | 2023-2024               |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Fondsinitiatiekosten | 306.638               | 328.915               | 1.019.178               |
| <b>Totaal</b>        | <u><b>306.638</b></u> | <u><b>328.915</b></u> | <u><b>1.019.178</b></u> |

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

### 15 Financieringslasten

|                                                   | 1-7-2024 / 29-12-2024 | Prospectus            | 2023-2024               |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Amortisatie financieringslasten                   | 6.250                 | -                     | 12.501                  |
| Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance | 875.876               | 881.526               | 1.448.783               |
| Bankkosten                                        | 1.653                 | -                     | 1.206                   |
| <b>Totaal</b>                                     | <u><b>883.779</b></u> | <u><b>881.526</b></u> | <u><b>1.462.490</b></u> |

Zie de tabel zoals opgenomen bij toelichting 6.

## 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.

**Verloop intrinsieke waarde**

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode

Uitgifte van kapitaal

Resultaat boekjaar

Dividenden

**Stand bij einde verslaggevingsperiode**

Aantal uitgegeven certificaten van aandelen

**Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel**

Voorwaardelijk verschuldigde performance fee

Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel na performance fee

**29 december 2024****30 juni 2024**

59.235.305

7.880.342

-277.277

-1.556.520

65.281.851

11.118

**5.872**

-213

**5.659**

54.529.643

4.204.368

3.081.899

-2.580.604

59.235.305

9.836

**6.022**

-173

**5.849****Lopende kostenfactor**

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

Gemiddelde intrinsieke waarde

Som van de lopende kosten

Lopende kostenfactor (LKF)

**1-7-2024 / 29-12-2024****2023-2024**

62.258.577

847.584

1,36%

56.882.474

1.291.862

2,27%

**De Som van de lopende kosten is als volgt bepaald:**

Exploitatiekosten

Fondsbeheervergoeding

Vergoeding AIFMD-bewaarder

**1-7-2024 / 29-12-2024****2023-2024**

713.770

115.757

18.057

**847.584**

1.064.385

193.026

34.451

**1.291.862**

Object: Goes – Hout- en Ketelkade

## **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 Woningen BV middels een statutenwijziging Duinweide Woningen 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.

### **Aankoop object Nuenen**

Op 5 maart 2025 heeft het fonds, na positief advies van de beleggingscommissie, object Nuenen verworven van een gelieerde partij en toegevoegd aan haar portefeuille. De fondsinvestering bedroeg ongeveer EUR 4,4 miljoen en het fonds heeft dit bedrag voldaan met uitpondopbrengsten volgens het actuele uitpondplan, derhalve zonder emissie en financiering.

Object Nuenen betreft 16 grondgebonden nieuwbouwwoningen gerealiseerd door Heijmans. De woningen liggen in een courant en sterk marktgebied, in de metropoolregio van Eindhoven. Het zijn prefab woningen, wat inhoudt dat ze in een fabriek worden geproduceerd en na voltooiing worden geplaatst op de locatie. Deze gasloze woningen hebben een A+++ label, met een oppervlakte van 74 m<sup>2</sup> en zijn voorzien van een eigen tuin met berging. De woningen dienen 10 jaar verhuurd te worden in de sociale sector. Deze acquisitie leidt tot een verjonging en verduurzaming van de portefeuille van het Fonds.

### **Voortgang uitponden**

In 2025, tot het moment van opstellen van de jaarrekening, heeft het fonds 12 woningen verkocht voor in totaal ca. EUR 5,4 miljoen. Deze opbrengsten zijn gebruikt voor de hiervoor beschreven aankoop te Nuenen en het (gedeeltelijk) aflossen van financieringen. Het uitpondresultaat over deze verkopen bedraagt ongeveer EUR 890.000 en is verwerkt in de actuele handelskoers.

## **Bestemming van het resultaat**

De Beheerder stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van EUR 277.277 negatief, onder aftrek van de reeds aan de Participanten gedurende 2024 betaalde en per ultimo 2024 te betalen uitkeringen over het boekjaar 2024 ten bedrage van EUR 1.556.520 (per saldo EUR 1.833.797 negatief), ten laste van de overige reserves te brengen.

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 Woningen B.V. (vanaf 30 december 2024 Duinweide Woningen 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 Zeben

## 4 | Overige gegevens

### *Statutaire regeling resultaatsbestemming*

Op grond van artikel 4.1 van de statuten van Duinweide Woningen B.V. (vanaf 30 december 2024 Duinweide Woningen Juridisch Eigenaar 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 2,37% (263,3958 certificaten) in het Fonds (30 juni 2024: 1,32%).

Aan het bestuur verbonden personen en vennootschappen hebben een belang van 4,63% (514,9837 certificaten) in het Fonds (30 juni 2024: 1,50%).

## 5 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders en het bestuur van Duinweide Woningen B.V. (vanaf 30 december 2024  
Duinweide Woningen 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 Woningen B.V. te Alphen aan de Rijn gecontroleerd.

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

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

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

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

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

### **Frauderisicobeheersing door het fonds**

Wij hebben de toelichting 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 en verkoopopbrengsten. Huuropbrengsten betreffen een eenvoudige, transparante en voorspelbare 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.

De verkoopopbrengsten zien uitsluitend toe op de individuele verkoop van woningobjecten. Hiervoor ontvangt de beheerder een winstrecht gebaseerd op een vast percentage van het netto-verkoopresultaat. De verkoop van woningen is voor het fonds een routinematig en niet-complex proces, waarbij de vereiste informatie voor de verwerking en verantwoording van de transacties op een objectieve manier is vast te stellen aan de hand van de koopovereenkomst, notariële afrekening en leveringsakte. Op basis hiervan is de mogelijkheid tot oneigenlijke beïnvloeding van het netto-verkoopresultaat beperkt. Hierdoor achten wij de kans dat het risico op een materiële afwijking van de gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen, ofwel het netto-verkoopresultaat, als gevolg van frauduleuze financiële verslaggeving zich voordoet gering.

Wij hebben de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

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

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

Aanvullend hierop hebben wij:

- inlichtingen ingewonnen bij de externe compliance officer en kennisgenomen van het gespreksverslag tussen het bestuur en de externe compliance officer;
- kennisgenomen van de compliance- en risicomanagementrapportages;
- de interne gedragscodes, het risicomanagement beleid en meldprocedures doorgenomen waaronder de maatregelen om belangenconflicten en onrechtmatigheden te voorkomen;
- inzicht verkregen in de gerapporteerde klachten volgens het klachtenregister;
- inzicht verkregen in de nevenfuncties van het bestuur met aandacht voor de procedures voor het voorkomen van mogelijk conflicterende belangen;
- inlichtingen ingewonnen bij de externe bewaarder en kennisgenomen van de door 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 31 en 32 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 dientengevolge de wijziging van de statutaire doelstelling van Duinweide Woningen B.V. (vanaf 30 december 2024 Duinweide Woningen 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 Woningen 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 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