



J.M. WASHINGTON
DEALER IN HORSES.

141
T/M
147

10 juni 2026

Voorwoord van de beheerder

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

Internationaal bleef 2025 een jaar met gematigde groei en verhoogde onzekerheid, onder meer door geopolitieke spanningen en een voorzichtiger investeringsklimaat. In combinatie met het renteniveau en de (geleidelijk afnemende) inflatiedruk leidde dit tot een selectieve kapitaalallocatie: beleggers waren kritischer op risico's, liquiditeit en de mate waarin huurinkomsten bescherming bieden tegen kostenstijgingen. Recent is een oorlog uitgebroken tussen de VS en Israël aan de ene kant en Iran aan de andere kant. De lange termijneffecten van deze oorlog laten zich in dit stadium nog zeer moeilijk voorspellen. Voor de korte termijn zien wij een mogelijk risico van oplopende rente en inflatie.

Voor de Nederlandse vastgoedmarkt vertaalt zich dit doorgaans in meer nadruk op objectkwaliteit, een duurzaamheidsprofiel en kredietwaardige huurders, terwijl het transactietempo in delen van de markt meer tijd kan vragen. Segmenten met een duidelijke structurele vraag – zoals wonen en dagelijkse retail – blijven relatief defensief, mits de exploitatie toekomstbestendig is ingericht. Er was aanhoudende aandacht voor inflatie en rente, waardoor financieringskosten en waarderingsniveaus in de vastgoedmarkt nadrukkelijker een rol spelen in investeringsbeslissingen. In zo'n omgeving wordt het belang van een prudente financieringsstrategie, voldoende spreiding en een focus op vastgoed met stabiele kasstromen groter. Voor beleggers betekent dit dat niet alleen het directe rendement, maar ook de kwaliteit van huurders, contractcondities en de verhandelbaarheid van het vastgoed zwaarder meewegen.

De Nederlandse arbeidsmarkt bleef bovendien relatief krap. Een hoge arbeidsparticipatie en de behoefte van werkgevers om personeel te behouden, hebben in brede zin bijgedragen aan loonontwikkeling en het ondersteunen van de koopkracht. Voor dagelijkse boodschappen vertaalt dit zich doorgaans in een stabiele onderliggende vraag: supermarkten vervullen een essentiële functie en laten in de regel minder sterke schommelingen zien dan meer conjunctuurgevoelige retailsegmenten. Tegelijkertijd staan supermarktketens en andere retailers voor uitdagingen zoals stijgende personeels- en energiekosten en veranderende consumentenvoorkeuren. Juist daarom blijven locatiekwaliteit, een gezond winkelformaat en heldere, langjarige huurafspraken belangrijke factoren voor de stabiliteit van de huurstream.

Op de woningmarkt is de structurele krapte al jaren voelbaar. De combinatie van beperkte nieuwbouw, demografische ontwikkelingen en doorstromingsvraag zorgt voor een blijvend hoge behoefte aan huur- en koopwoningen. Voor woonvastgoed biedt dat een sterke langetermijnfundering, maar het vraagt ook om zorgvuldig beleid rondom betaalbaarheid, onderhoud en verduurzaming. Daarnaast is wet- en regelgeving (zoals huurprijsregulering en eisen op het gebied van energieprestaties) een factor die invloed kan hebben op exploitatieruimte en investeringskeuzes. In ons beheer en onze acquisities houden wij daarom nadrukkelijk rekening met toekomstbestendigheid: objecten moeten niet alleen vandaag goed verhuurbaar zijn, maar ook passen bij de eisen en verwachtingen van de komende jaren.

De Wet betaalbare huur (vaak aangeduid als de middenhuur-wet) heeft eveneens effect op de woningmarkt. Het doel van deze wet is om de huren in het middensegment te reguleren door het woningwaarderingssysteem (WWS) dwingend toe te passen tot een hogere puntengrens. Hierdoor worden ook veel middenhuur-woningen aan een maximale huurprijs gebonden. Voor beleggers betekent dit dat het mogelijke rendement op met name kleinere en

oudere woningen onder druk komt te staan, terwijl kosten voor onderhoud, verduurzaming en financiering zijn toegenomen.

Deze verslechterde rendementsperspectieven zorgen voor een toename in het uitponden van woningen. Zeker bij woningen die na regulering in het (sociale of midden-) huursegment vallen, kan verkoop aantrekkelijker zijn dan voortzetting van de verhuur.

Daarnaast heeft de gewijzigde box 3-regelgeving een duidelijke impact op beleggers. Waar voorheen werd uitgegaan van een forfaitair rendement, sluit de heffing nu (stapsgewijs) nadrukkelijker aan bij het daadwerkelijk behaalde rendement. Daarnaast leidt de nieuwe systematiek tot meer administratieve complexiteit, omdat rendementen beter moeten worden onderbouwd. Beleggers worden hierdoor kritischer op hun assetallocatie en fiscale structuren (zoals beleggen via een BV), en de prikkel om vermogen liquide of laag-renderend aan te houden is in sommige gevallen toegenomen.

Ontwikkelingen Duinweide Investerings in 2025

Voor Duinweide Investerings N.V. was 2025 een jaar waarin wij hebben gewerkt aan een verdere uitbreiding én het versterken van de bestaande vastgoedportefeuille. In de praktijk betekent dit dat wij blijven sturen op een passende balans tussen rendement en risico, met aandacht voor kwaliteit van de objecten, spreiding over locaties en huurders en een beheerorganisatie die meegroeit met de portefeuille.

Algemeen fondsen

Financieringen zijn overwegend langlopend afgesloten, tegen een rente die (gemiddeld) lager ligt dan de huidige marktrente. Binnen de fondsen wordt jaarlijks geïndexeerd en is beperkt sprake van leegstand en huurachterstanden. De balanswaarderingen van het supermarktvastgoed zijn mede daardoor stabiel ten opzichte van voorgaand jaar en voor woningen zijn de waarden over het algemeen gestegen door uitpoundmogelijkheden en een lager tarief voor de overdrachtsbelasting. Onderstaand zijn relevante ontwikkelingen van een aantal fondsen beknopt beschreven.

Duinweide Woningen FGR

Binnen de woningportefeuille zijn in 2025 meerdere stappen gezet. Om krimp van het fonds Duinweide Woningen FGR als gevolg van het toegenomen uitponden te mitigeren, heeft het fonds met de opbrengst van het uitponden na een positief advies van de beleggingscommissie het Object Nuenen toegevoegd aan haar portefeuille. Het Fonds heeft de acquisitie voldaan vanuit de opbrengst uit uitponden, derhalve zonder emissie of financiering. De huurwaarde van de woningen komt overeen met de huurwaarde van de verkochte woningen, derhalve is de verwachting dat het fonds conform het geprognosticeerde rendement kan blijven uitkeren. Tevens leidt deze acquisitie tot een verjonging en verduurzaming van de portefeuille.

Duinweide Supermarkten FGR

Het fonds Duinweide Supermarkten FGR heeft, na positief advies van de beleggingscommissie, eind 2025 haar tweede object aan de Theresiastraat (Albert Heijn en 14 bovengelegen woningen) te Den Haag aangekocht. De supermarkt heeft een totale oppervlakte van 1.974 m² BVO. In oktober 2025 is een volledige remodeling uitgevoerd; de winkel voldoet hiermee aan het nieuwste concept. Tussen het fonds en Albert Heijn is een nieuwe huurprijs en huurtermijn van 15 jaar overeengekomen. De bovengelegen woningen, waarvan bij aanschaf 9 niet verhuurd waren, worden uitpound, waarmee de financiering gedeeltelijk wordt afgelost.

Tezamen met de hiervoor beschreven aankoop zijn een drietal andere huurcontracten tussen het fonds en Albert Heijn vroegtijdig verlengd. Door herziening uit te sluiten en de verlengingen contractueel vast te leggen, wordt een stabiele huurstroom voor deze locaties gewaarborgd.

Verder heeft het fonds eind 2025 alle leningen die in 2026 aflopen (ongeveer EUR 20 miljoen, zijnde 33% van het vreemd vermogen), vroegtijdig verlengd tegen 4,00% tot medio 2029. In het prospectus is gerekend met een rente bij herfinanciering van 5,10%, dit levert de komende jaren een rentebesparing op ten opzichte van de prognose in het prospectus.

Duinweide Supermarkten 2 FGR

De fondsen Leidsewijk Vastgoed FGR en Oostwijk Vastgoed FGR zijn samengevoegd tot het fonds Duinweide Supermarkten 2 FGR. Met deze fusie is een robuuster fonds ontstaan met meer schaalgrootte. Voor participanten betekent dit doorgaans: meer spreiding, een efficiëntere kostenstructuur en voor participanten die al lang participeerden de gelegenheid om het opgebouwde indirecte rendement (deels) te verzilveren. Naast de fusie van de bestaande fondsen heeft Duinweide Supermarkten 2 tevens een Plus-supermarkt in Leerdam aangekocht. Het benodigde kapitaal is ten tijde van de emissie in enkele maanden opgehaald; het fonds is inmiddels voltekend.

Uniewijk Vastgoed CV

In de komende jaren verwachten we nog enkele kleinere fondsen te fuseren in Duinweide Supermarkten 2 FGR. Het eerste fonds dat hiervoor in aanmerking komt, is Uniewijk Vastgoed CV. De participanten van Uniewijk hebben op de buitengewone vergadering ingestemd met een fusie medio 2026. Met uitzondering van het object Gorredijk: dit object is extern verkocht en levering aan de koper heeft per 31 maart 2026 plaatsgevonden.

Duinweide Woningen 4 FGR

In 2025 is een nieuwe portefeuille, bestaande uit bijna 200 woningen gelegen in 6 Nederlandse plaatsen (Den Bosch, Woerden, Gouderak, Zwijndrecht, Dordrecht en Hoorn), voor het fonds Duinweide Woningen 4 FGR aangekocht. De structurering van dit nieuwe fonds heeft in 2025 plaatsgevonden en de emissie is in 2026 gestart waarbij in totaal EUR 25 miljoen kapitaal wordt opgehaald. De interesse in dit fonds blijkt groot aangezien het kapitaal in het eerste kwartaal van 2026 grotendeels is toegezegd, wij waarderen het vertrouwen van bestaande én nieuwe relaties.

Herschikking taken binnen het bestuur

Ten behoeve van de continuïteit en het verder versterken van onze organisatie is de aandeelhoudersstructuur en het (statutair) bestuur in het boekjaar gewijzigd. Het volledig economisch belang in Duinweide Investerings NV wordt per 1 januari 2025 aangehouden door Duinweide Management BV. Het bestuur bestaat per heden uit de heren Pieter van Zeven (Algemeen), Lacko Benedek (Risk Management en voorzitter van het bestuur), Jack Mondt (Compliance) en Bas Francken (CFO).

Inhoudsopgave

1 Algemene informatie	5
2 Verslag van de Beheerder	6
Algemeen	6
Actuele marktcijfers en ontwikkelingen	12
Vastgoedportefeuille	13
Financieel verslag	19
3 Jaarrekening	25
Balans per 31 december 2025	25
Winst-en-verliesrekening over de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025	26
Kasstroomoverzicht 2025	27
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	28
Risicobeheersing	34
Toelichting op de balans	35
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	42
4 Overige gegevens	46
5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	47

1 | Algemene informatie

Beheerder / Initiatiefnemer

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

Accountant

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

AIFMD Bewaarder

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

Vastgoedmanagement

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

Fiscaal adviseur

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

Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Supermarkten
Aarkade 7
2406 BV Alphen aan den Rijn
Telefoon: 088 – 222 0 222



2 | Verslag van de Beheerder

Algemeen

Hierbij presenteert de Beheerder van de belegginginstelling, Duinweide Investerings N.V., het jaarverslag van Duinweide Supermarkten FGR over de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025, zijnde een verlengd eerste boekjaar van het FGR. Vanaf 30 december 2024 is het fonds namelijk geherstructureerd naar een nieuwe entiteit, te kennen een Fonds voor Gemene Rekening (FGR).

Het fonds is een fonds voor Gemene Rekening (FGR) en wordt aangeduid met de naam: Duinweide Supermarkten FGR. Het fonds is op 22 augustus 2014 gevormd voor onbepaalde tijd en was tot 30 december 2024 gestructureerd als een Besloten Vennootschap (B.V.). Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de cijfers van de B.V. als vergelijkend cijfer opgenomen in de jaarrekening 2025 van het FGR, ook al betreft het feitelijk een andere (juridische) entiteit. Economisch gezien is de situatie voor de individuele beleggers namelijk ongewijzigd, waar immers nog sprake is van dezelfde belegging (en objecten).

Het fonds is geen rechtspersoon, maar betreft een vermogen waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen gelden, of andere goederen, zijn of worden opgenomen teneinde de participanten in de opbrengst te doen delen, overeenkomstig het bepaalde in de fondsvoorwaarden. Het fonds is niet beursgenoteerd; de Participaties zijn echter wel verhandelbaar, doordat ze in bepaalde omstandigheden door het fonds kunnen worden ingekocht. Het fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM Richtlijn.

Fiscale status

Het fonds is transparant voor de Nederlandse inkomsten- en vennootschapsbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat het fonds niet zelfstandig belastingplichtig is, en dat iedere Participant afzonderlijk in de belastingheffing wordt betrokken voor zijn of haar participatie. De resultaten van het fonds worden fiscaal derhalve rechtstreeks toegerekend aan de participanten op basis van de in de FGR-voorwaarden bepaalde winstverdeling. Iedere participant wordt voor fiscale doeleinden derhalve geacht rechtstreeks te beleggen in onroerende zaken. Over uitkeringen door het fonds aan de participanten hoeft dan ook geen dividendbelasting te worden ingehouden.

Doelstelling

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

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

Beleggingskader

- Het Fonds belegt uitsluitend in objecten die in Nederland zijn gelegen;
- Het Fonds belegt in supermarkten en winkelcentra, welke supermarkten minimaal 70%* van de totale huursom van het Fonds vertegenwoordigen;
- De supermarkten waarin het Fonds belegt dienen een verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) van minstens 1.000 m² en maximaal 3.500 m² te hebben, tenzij het een supermarkt in het centrum van een stad met minimaal 100.000 inwoners betreft;
- De aan te kopen objecten dienen te zijn voorzien van een onafhankelijke taxatie, een positief vestigingsplaatsonderzoek en een advies van de Beleggingscommissie;

- De aan te kopen objecten dienen bij te dragen aan het gemiddeld Direct rendement, wat over een periode van 10 jaar minimaal 6,0% dient te bedragen;
- Het Fonds mag voor maximaal 60%* (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd zijn met vreemd vermogen;
- De aan- en verkopen van Objecten zijn enkel toegestaan voor zover voorzien van een onafhankelijke taxatie en een advies van de Beleggingscommissie;
- Investerings en onderhoud gedurende de looptijd van het Fonds zijn toegestaan voor zover zij zijn begroot en na advies van de Beleggingscommissie of niet meer dan 50.000 euro per Object bedragen.

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

Bestuur en beheer

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

Duinweide Investerings N.V. treedt daarnaast op als beheerder van Duinweide Woningen FGR, Burgwijck Vastgoed FGR, Rivierburcht Vastgoed FGR, Westland Vastgoed CV, Uniewijck Vastgoed CV, Duinweide Woningen 3 FGR, Duinweide Supermarkten 2 FGR en Duinweide Woningen 4 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 (de objecten in) het fonds.

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 erop gericht dat een bestuurder of werknemer zich richt op de lange termijn belangen van participanten en het vermijden van buitensporige risico's, waaronder die op het gebied van duurzaamheid.

De onderstaande tabel geef een overzicht van de beloning van de werknemers in de periode eindigend op 31 december 2025, 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	3,6	100%	0%	€ -	€ 479.417
Bestuur	3,7	100%	0%	€ -	€ 836.808

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, de inzet van ICT en AI alsmede een klokkenluidersregeling. De gedragscode wordt jaarlijks getekend door alle medewerkers van Duinweide Investerings NV en haar vastgoedbeheerder Beauvastgoed Beheer BV.

Wft

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

Juridisch Eigenaar

Aangezien een fonds voor gemene rekening geen rechtspersoon is, kan zij (juridisch) geen (register)goederen in eigendom hebben. Om die reden wordt het object gehouden door speciaal daartoe opgerichte entiteiten, te weten Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Supermarkten. Alle (register)goederen die deel uitmaken of gaan uitmaken van het fonds zijn ten titel van beheer verkregen door Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Supermarkten ten behoeve van de participanten. Rekeningen en rechten staan ten name van Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Supermarkten. Verplichtingen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het fonds zijn aangegaan op naam van Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Supermarkten. Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Supermarkten heeft als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het fonds.

Bewaarder

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

Risicomanagement

Om de doelstellingen van het Fonds te realiseren is risicomanagement van cruciaal belang. Onderdeel van het risicomanagement is het identificeren en beheersen van risico's die de beoogde fondsresultaten kunnen beïnvloeden. Deze risico's hebben direct of indirect impact op het resultaat en de waarde van de objecten met als mogelijk gevolg een daling van de intrinsieke waarde van het Fonds. Binnen het risicobeleid van de Beheerder wordt per scenario bepaald welke risico's aanvaardbaar zijn, welke beheersmaatregelen worden toegepast en hoe de effectiviteit hiervan wordt geëvalueerd. De belangrijkste risico's worden hieronder toegelicht.

Algemene risico's

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 of op het uitpanden van woningen. Voorbeelden hiervan zijn de Wet Betaalbare Huur en de recente wijzigingen van de Box 3-inkomstenbelasting. Het risico bestaat dat nieuwe wet- en regelgeving negatieve invloed heeft op het rendement van het Fonds.

Niet voldoen aan duurzaamheidseisen (ESG/SFDR)

De Beheerder weegt duurzaamheid mee in haar beleggingsbeslissingen, maar promoot dit geenszins. 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 en de Beheerder voldoet aan de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). Zij vormen integraal onderdeel van het beleggingsbeleid binnen het Fonds.

Frauderisico

Fraude omvat crimineel handelen gericht op wederrechtelijk gewin, zoals interne en externe fraude, belangenverstrengeling, fiscale fraude en cybercrime. De Beheerder monitort en analyseert deze risico's actief en

heeft interne processen, functiescheidingen en controles ingericht om frauderisico's te beperken. Met cliëntonderzoek naar de identiteit, aard en achtergrond van (potentiële) cliënten worden integriteitsrisico's, zoals het frauderisico, inzichtelijk en beheersbaar gemaakt. Daarnaast heeft de Beheerder een eigen medewerker riskmanagement en compliance, alsmede een externe compliance officer. Tevens is een AIFMD-bewaarder aangesteld die periodieke controles verricht op de kasstromen en aan- en verkopen bij de Fondsen. Ook worden de uitkomsten van de controles door de externe accountant meegenomen bij het beheersen van frauderisico's. Er zijn geen signalen van fraude bekend bij de Beheerder of de door haar beheerde Fondsen.

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 onlinetrainingen bewust gemaakt van de risico's en best practices op het gebied van cyberbeveiliging.

Geopolitieke risico's

Internationale conflicten, handelsbelemmeringen en overige internationale volatiliteit kunnen een directe of indirecte impact hebben op het Fonds en de Beheerder. Dit kan onder andere leiden tot instabiliteit op de financiële markten, de beschikbaarheid van bouwmaterialen of overige goederen beïnvloeden – wat als gevolg kan leiden tot een hogere inflatie, hogere exploitatiekosten en een negatief effect op de waarde van het Object.

Risico's verbonden aan de exploitatie van het Object

Inflatierisico

De inflatie over het jaar 2025 lag boven de 2% streefnorm van de ECB door o.a. geopolitieke spanningen, instabiele energieprijzen en onzekerheid in de internationale handel. 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 en regelgeving bepalen de mate waarin inflatiestijging aan huurders kan worden doorberekend. Het risico bestaat dat de kosten harder stijgen dan de huurinkomsten of dat het Fonds bij herfinanciering een hoger rentepercentage dan opgenomen in de prognose af dient te sluiten.

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 de huurverplichting 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. De indexatie van huurinkomsten is gekoppeld aan de inflatie, maar het risico bestaat dat de kosten harder toenemen dan de huurinkomsten. Daarnaast kan veranderende wet- en regelgeving huurinkomsten beïnvloeden.

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.

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.

Risico's verbonden aan de Financieringsstructuur van het Fonds

Niet voldoen aan bankconvenanten (Aflossingsrisico)

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). Als de LTV stijgt boven het vooraf overeengekomen niveau (60%) of de DY daalt onder het vooraf overeengekomen niveau (7,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement.

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

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

Op grond van de bancaire waardering van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2025 bedraagt de LTV 56% en de DY 10,1%. Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

Renterisico

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

Prospectus

Voor het Fonds is ten behoeve van de 6^e emissie in 2022 een Prospectus opgesteld met informatie over het Fonds, kosten en risico's. Het Prospectus is verkrijgbaar ten kantore van de Beheerder en tevens verkrijgbaar op de website van de Beheerder (www.mijn.duinweide.nl).

Interne beheersing (in control statement)

De Beheerder beschikt krachtens de Wet op het financieel toezicht (Wft) over een beschrijving van de administratieve organisatie en de daarin opgenomen interne beheersingsmaatregelen. De Beheerder heeft niet vastgesteld dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert.

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

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

Actuele marktcijfers en ontwikkelingen

Marktinformatie supermarkten

Hoewel de voorgaande jaren zijn gekenmerkt door hoge inflatie en stijgende prijzen, welke een tijdelijke impact op de huurinkomsten en waardering hebben gehad, laat de supermarktvastgoedmarkt een geleidelijk herstel zien. In 2025 liet de Nederlandse supermarktsector een duidelijke groei zien: in het vierde kwartaal steeg de omzet van supermarkten met 4,8% en lag de verkoopvolume-ontwikkeling op 1,6% ten opzichte van een jaar eerder. Dat beeld past binnen een bredere stijging van de detailhandel, die over heel 2025 3,6% meer omzet en een 1,6% hoger verkoopvolume noteerde dan in 2024.¹ Voor 2026 blijft het vooruitzicht positief, omdat ING verwacht dat de supermarktverkopen in Nederland met 3,5% groeien en dat die groei niet alleen door hogere prijzen maar ook door stijgende volumes wordt gedragen.²

Voor supermarktvastgoed is dat gunstig; de verwachting is dat retail verkopen ook in 2026 blijven groeien door loonstijgingen en dalende inflatie, waardoor de koopkracht van consumenten wordt ondersteund. De vooruitzichten voor de retailmarkt in de komende jaren zijn dan ook positief. In tegenstelling tot residentieel vastgoed is de indexatie niet door regelgeving gemaximeerd. Wel is er steeds vaker sprake van een beperking van de indexatie in huurovereenkomsten. Toch blijft de beleggingsblik op goed gepositioneerde supermarkten en wijkwinkelcentra positief, vanwege de schaarste van solitaire goed gelegen supermarkten en de vraag naar kwalitatief goede locaties groot blijft.

¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/09/omzet-detailhandel-3-5-procent-hoger-in-vierde-kwartaal?utm> (geraadpleegd op 17 maart 2026)

² <https://think.ing.com/articles/dutch-retail-sales-to-grow-45-in-2026/?utm> (geraadpleegd op 17 maart 2026)

Vastgoedportefeuille

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

Object	Aankoop- datum
Haarlem	31-8-2014
Den Haag	4-11-2015
Haren	1-12-2016
Leiden	1-2-2017
Zaltbommel	7-3-2017
Cuijk	2-10-2018
Marknesse	1-8-2018
Renkum	1-10-2019
Zevenaar	2-3-2020
Spijkenisse	29-12-2020
Schijndel	29-12-2020
Groningen	20-6-2022
Haren II	20-6-2022
Driel	1-6-2022
Staphorst	1-6-2022
Horst, Steenstraat	1-6-2022
Goes	1-6-2022
Oss, Burchtplein	1-10-2022
Theresiastraat 2	1-12-2025

Object Haarlem

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

De Albert Heijn gevestigd in Object Haarlem heeft een oppervlakte van totaal 1.024 m² BVO bestaande uit 687 m² VVO en 337 m² aan magazijn, laden en lossen, sociale ruimte, kantoor en overige ruimte. De huurovereenkomst eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 31 maart 2034.

Object Den Haag I

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

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

Object Haren I

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

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

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

Object Zaltbommel

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

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

De Jumbo gevestigd te Object Zaltbommel heeft een oppervlakte van 1.508 m² BVO. De huurovereenkomst is per 17 september 2012 aangegaan voor een periode van 10 jaar tot september 2022 en aansluitend stilzwijgend verlengd tot september 2027. Per medio 2023 is de huurovereenkomst middels allonge verlengd tot 17 september 2032.

De overige units zijn verhuurd aan een Primera, slager, bakker, Trekpleister (AS Watson) en een kapper.

Object Leiden

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

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

Object Cuijk

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

De Jumbo gevestigd in Object Cuijk heeft een oppervlakte van totaal 2.056 m² BVO. De huurovereenkomst is per 15 mei 2014 aangegaan voor een periode van 10 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 14 mei 2024. Medio 2025 is de huurovereenkomst verlengd middels een allonge tot en met 1 januari 2035. Complementair aan de Jumbo supermarkt zijn een kapsalon, en een vestiging van de gemeente Cuijk in het object gevestigd.

Object Marknesse

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

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

Object Renkum

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

De supermarkt is door Ahold in de zomer van 2019 volledig inwendig vernieuwd en heeft een oppervlakte van 1.992 m² BVO. Daarnaast heeft het Fonds het parkeerdek in de zomer van 2024 vernieuwd. De huurovereenkomst is per december 2025 verlengd voor een periode van 5 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 6 juli 2032.

Object Zevenaar

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

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



Object Spijkenisse

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

Object Schijndel

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

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

Object Groningen

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

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

Object Haren II

Het Object Haren II betreft een Action gevestigd aan de Rijksstraatweg in het centrum van Haren. Het Object is gelegen in het centrum van Haren en heeft een oppervlakte van 1.033m². Door de afwezigheid van een Action in de omliggende dorpen zal er toevloeiing vanuit de omgeving plaatsvinden. De huurovereenkomst loopt tot 31 december 2030. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze telkens voortgezet optieperioden van vijf jaar.

Object Driel

Object Driel betreft een solitaire supermarkt in het centrum van Driel, welke vanuit de diverse aanrijroutes in Driel goed bereikbaar is. Driel is een dorp in de gemeente Overbetuwe en ligt ten westen van Arnhem. Het Object is gelegen aan het centrale plein, waarbij onder andere ook een opticien en apotheek is gevestigd. Vrij parkeren is aan de voorzijde mogelijk op gemeentelijk terrein. Boven het Object zijn een aantal woningen gevestigd, welke tezamen met het Object zijn verenigd in een VvE. Het Object is de enige supermarkt in Driel en de directe omgeving, waardoor er enigszins toevloeiing vanuit de omliggende dorpen plaatsvindt. Het overige winkelaanbod in Driel is met name gericht op dagelijkse boodschappen. Het Object is verhuurd aan een franchisenemer van Albert Heijn. Het Object is recentelijk volledig gerenoveerd en voorzien van een nieuwe inrichting, waarbij tevens een nieuwe huurtermijn van 10 jaar is afgesloten tot 22 november 2031.

Object Staphorst

Object Staphorst betreft een recent gerealiseerde Aldi in het centrum van Staphorst. Parkeren geschiedt op een ruim parkeerterrein zonder blauwe zone. Aan het parkeerterrein zijn onder andere een Action, Zeeman en drogist gevestigd. Ook wordt op dit terrein een weekmarkt georganiseerd. Mede door het nevenaanbod trekt het Object ook klanten uit de buitengebieden. Het marktgebied van Staphorst kenmerkt zich door relatief grote gezinnen, waardoor er per huishouden sprake is van een relatief hoge besteding. De supermarktdichtheid ligt iets onder het landelijk gemiddelde, waardoor er per saldo sprake is van een gezonde concurrentiedruk. De huurovereenkomst loopt tot 28 februari 2031. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze voortgezet met 4 optieperioden van telkens vijf jaar.

Object Horst

Object Horst betreft een Albert Heijn supermarkt gelegen in het kernwinkelgebied van Horst. Horst is gelegen ten oosten van Venlo op circa 20 kilometer van de Duitse grens. De supermarkt en het kernwinkelgebied hebben een verzorgingsfunctie voor een groot buitengebied, dat zich met name richt op de oostelijke dorpen. Door deze regionale functie ligt de supermarktdichtheid ook boven het landelijke gemiddelde. Het Object wordt gehuurd en geëxploiteerd door een franchisenemer. Het Object is zowel via de voorzijde als via de achterzijde toegankelijk. Aan de achterzijde is een ruim parkeerterrein met een blauwe zone. De huurovereenkomst loopt tot 30 september 2036. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze voortgezet met een optieperiode van tien jaar.

Object Goes

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

Object Oss

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

Object Den Haag II

Het object Den Haag II betreft een supermarkt met 14 bovengelegen woningen in het midden van de Theresiastraat in de wijk Bezuidenhout. Het fonds heeft verderop in deze straat ook de Hoogvliet in portefeuille. Gezien de grootte van de wijk en verzorgingsgebied ziet de beheerder hier een lage mate van concentratierisico. Daarnaast is de wijk Bezuidenhout volop in ontwikkeling, de Gemeente Den Haag heeft als langetermijnvisie (tot 2040) het bouwen van circa 2.000 woningen.

De supermarkt heeft een oppervlakte van totaal 1.769m² waarvan 1.236m² begane grond en een kelder van 533m². Eind 2025 heeft de winkel een remodelling ondergaan naar het nieuwste Albert Heijn concept. De huurovereenkomst is per 1 december 2025 ingegaan voor 15 jaar en eindigt door opzegging van huurder dan wel verhuurder op 30 november 2040. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met optieperioden van telkenmale vijf jaar.

Naast de supermarkt heeft het fonds ook 14 bovengelegen woningen verworven, met als doel het passief uitponen van deze woningen. Bij aankoop stonden er al een aantal leeg en deze worden zo spoedig mogelijk te koop aangeboden. Door haar ligging ten opzichte van (snel-)wegen en diverse treinstations, is Bezuidenhout een gewilde wijk om te wonen binnen Den Haag.

Financieel verslag

Het exploitatieresultaat over de periode 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 exclusief ongerealiseerde waardeveranderingen bedraagt afgerond EUR 3.440.000 (2024: EUR 1.745.000). Vorig boekjaar betrof een verkort boekjaar. Indien de exploitatie van het verkort boekjaar 2024 voor vergelijkingsdoeleinden wordt geëxtrapoleerd (vermenigvuldigd met factor 2) naar een volledig boekjaar (ca. EUR 3.490.000) ligt het resultaat van 2025 ca. 1,5% onder de realisatie van voorgaand boekjaar. Dit verschil is met name veroorzaakt door adviseurs- en initiatiekosten, die o.a. gerelateerd zijn aan de aankoop van object Den Haag II.

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 de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 bedraagt de ongerealiseerde waardeverandering ca. EUR 1.216.000 positief (2024: EUR 567.600 positief) waarmee het totale resultaat op ca. EUR 4.655.000 uitkomt (2024: EUR 2.313.000). De waarde is gestegen, net als vorig boekjaar. Sinds jaar 1 bedraagt de totale ongerealiseerde waardeverandering ca. EUR 8.237.000. De gevormde herwaarderingsreserve per begin boekjaar is gehandhaafd aangezien bij herstructurering feitelijk geen verkoop of kasstroom heeft plaatsgevonden en dit deel van het vermogen daarmee beklemd blijft.

Huuropbrengsten

De opbrengsten worden gevormd door de huursommen die de huurders aan het Fonds betalen. Over de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 zijn nagenoeg alle huursommen door de huurders voldaan en is slechts sprake van zeer beperkte huurachterstand. De huuropbrengsten zijn met ca. 2,20% toegenomen t.o.v. vorig boekjaar.

Exploitatiekosten

Vastgoedbeheervergoeding

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

Eigenaarslasten

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

Onderhoud

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

Adviseurs

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening 2025 door Forvis Mazars Accountants N.V.: EUR 43.750 excl. BTW, ongeacht of de werkzaamheden gedurende de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 zijn verricht. De accountant heeft, net als voorgaand boekjaar, geen andere honoraria bij het fonds in rekening gebracht. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor het opstellen van de MJOB's van objecten circa EUR 37.000. Verder zijn courtages onder de advieskosten verantwoord zoals door de beheerder in rekening gebracht voor de nieuwe huurovereenkomsten en indeplaatsstellingen ad ca. EUR 287.000. Als laatste zijn er ca. EUR 18.000 aan taxatiekosten in rekening gebracht.

Fondsbeheervergoeding

De vergoeding voor het fondsbeheer (4,00%) over de totaal gefactureerde netto huursom van de objecten is voor het beheer van het fonds, de administratie, het bepalen en doen van uitkeringen, het opstellen van een begroting en de (concept)jaarrekening, het doen van aangiften omzetbelasting, de periodieke rapportage aan en communicatie met de participanten, het organiseren en begeleiden van de jaarvergadering(en), het overleg met de bewaarder en de onderhandelingen met financiers.

In de fondsbeheervergoeding is een vergoeding voor personeelsbeloning inbegrepen, het personeelsbestand van Duinweide Investerings N.V. bestaat per 31 december 2025 uit circa 7 FTE (2024: circa 6 FTE).

Daarnaast betreft de fondskosten alle externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van het fonds en die worden doorberekend aan het fonds, zoals doorlopend toezicht van de AFM en een gedeelte van de participantenadministratie.

AIFMD-bewaarkosten

De Bewaarder, zijnde CSC Depositary B.V., ontvangt een basisvergoeding van ca. EUR 10.300 excl. BTW per kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa (prijsspeil 2025). Dit komt voor de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 neer op ca. EUR 36.000.

Fondsinitiatiekosten

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

Financieringslasten

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

Financiële positie

Vastgoedbeleggingen

Het onroerend goed is op basis van onze interne waarderingsmodellen (DCF) per balansdatum gewaardeerd op EUR 129.687.000, zijnde de reële waarde van de objecten. De reële waarde van de Objecten is bepaald op basis van de DCF-methode, zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening. Op de financiering is gedurende het jaar ongeveer EUR 52.000 regulier afgelost. Er is geen sprake van financiële instrumenten om financieringsrisico's af te dekken.

De taxatiewaarde van beleggingen in terreinen en gebouwen, zoals blijkt uit de meest recente externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 130.940.000. De taxatiewaarde ligt daarmee ongeveer 1,5% hoger dan de boekwaarde per 31 december 2025 en wordt vooral veroorzaakt door inschattingen, gestegen marktrente en ervaringscijfers aangaande kosten (onderhoud, mutatiekosten en eigenaarslasten). De externe taxaties zijn voor 56% uit 2024 en 44% uit 2025.

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 (7,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit kan resulteren in een lager rendement.

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

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

Op grond van de bancaire waardering van de vastgoedbeleggingen per balansdatum bedraagt de LTV 56% (29-12-2024: 53%) en de DY 10,1% (29-12-2024: 10,9%). Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

Medio 2025 is de beheerder met ING REF overeengekomen dat het fonds geen periodieke aflossing meer is verschuldigd.

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

Lening	Restant hoofdsom	Rente *	Aflossing	Looptijd
10031721	3.250.000	1EB+2,25%	-	1-1-2027
10024393	4.275.000	2,25%	-	1-1-2027
10027131	15.000.000	3,46%	-	1-4-2027
10022315	1.625.250	4,17%	-	1-7-2029
10027132	15.000.000	3,71%	-	1-7-2029
10030054	6.292.470	4,52%	-	1-7-2029
10031588	19.962.974	4,02%	-	1-7-2029
10031720	7.500.000	4,35%	-	1-7-2029
	72.905.694	3,84% **	-	2,8 jaar***

* alle rentes zijn vast

** gewogen gemiddelde rente van de leningen

*** gewogen gemiddelde looptijd van de leningen

Kengetallen

Intrinsieke waarde en handelskoers

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het fonds per 31 december 2025 bedraagt EUR 54.778.748 (2024: EUR 53.723.546), zijnde EUR 6.361 (2024: EUR 6.238) per certificaat. Rekening houdend met de voorwaardelijk verschuldigde performance fee bedraagt de intrinsieke waarde EUR 52.122.320 (2024: EUR 51.472.830) ofwel EUR 6.052 per certificaat (2024: EUR 5.977).

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 1 januari 2026 bedroeg de indicatieve handelskoers EUR 6.606 (per aanvang fonds EUR 5.000 en per 1 januari 2025 EUR 6.546).

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

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)	31 december 2025	29 december 2024
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	53.723.545	53.133.346
Uitgifte van kapitaal	-	-
Resultaat boekjaar	4.655.018	2.312.599
Dividenden	-3.599.816	-1.722.400
Stand bij einde verslaggevingsperiode	54.778.748	53.723.545
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	8.612	8.612
Intrinsieke waarde per certificaat van certificaat	6.361	6.238
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	-308	-261
Intrinsieke waarde per certificaat van certificaat na performance fee	6.052	5.977

Prognose

De Beheerder verwacht dat het fonds over 2026 een resultaat realiseert dat is opgenomen in de tabel 'Geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement Objecten' onder Jaar 13 (Begroot). De Beheerder is voornemens om in lijn met de (groei)doelstelling en kaders van het Fonds Objecten aan te kopen en nieuwe financieringen aan te gaan en/of bestaande (aflopende) financieringen te verlengen, hierover vindt afstemming plaats met de beleggingscommissie en worden participanten geïnformeerd.

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

		Jaar 1 - 2014/2015 (werkelijk)	Jaar 2 - 2015/2016 (werkelijk)	Jaar 3 - 2016/2017 (werkelijk)	Jaar 4 - 2017/2018 (werkelijk)	Jaar 5 - 2018/2019 (werkelijk)	Jaar 6 - 2019/2020 (werkelijk)	Jaar 7 - 2020/2021 (werkelijk)	Jaar 8 - 2021/2022 (werkelijk)	Jaar 9 - 2022/2023 (werkelijk)	Jaar 10 - 2023/2024 (werkelijk)	Jaar 11 - 2024 (werkelijk)	Jaar 12 - 2025 (Werkelijk)	Jaar 13 - 2026 (Begroot)
Huuropbrengst		194.064	380.858	967.232	2.190.090	2.522.017	3.006.732	3.839.207	4.481.058	6.764.392	7.286.887	3.720.551	7.606.820	8.287.898
Huurherziening									2.947	-7.833	5.260	-	-	-
Verbouwingsbijdrage									-15.507	-3.989	-3.989	-1.994	-5.827	-
Overige bedrijfsopbrengsten											91.687			
Totale opbrengsten (a)		194.064	380.858	967.232	2.190.090	2.522.017	3.006.732	3.839.207	4.468.497	6.752.570	7.379.845	3.718.556	7.600.993	8.287.898
Vastgoedbeheer	3,0%	-5.810	-9.535	-25.557	-69.893	-75.747	-90.735	-122.517	-134.432	-202.339	-267.085	-139.502	-285.277	-310.796
Niet verrekenbare BTW		-	-	-	-1.638	-2.610	-3.832	-861	-576	-1.348	-2.051	-529	1.682	-16.576
Eigenaarslasten	3,5%	-11.513	-20.422	-49.587	-101.634	-139.734	-155.036	-200.243	-198.236	-341.824	-380.374	-176.890	-437.501	-496.566
Onderhoud	3,0%	-	-108	-2.787	-18.823	-34.374	-40.143	-69.439	-47.341	-58.751	-64.193	-32.077	-92.767	-248.637
Adviseurs		-5.244	-11.280	-13.393	-31.667	-42.012	-45.363	-54.241	-84.675	-189.278	-121.297	-99.815	-430.075	-148.402
Fondsbeheer en fondskosten		-11.169	-16.604	-51.380	-74.132	-105.342	-118.559	-152.442	-160.280	-239.108	-331.561	-173.312	-362.914	-392.399
Totale Exploitatiekosten (b)		-33.736	-57.949	-142.704	-297.787	-399.819	-453.668	-599.743	-625.539	-1.032.648	-1.166.561	-622.125	-1.606.852	-1.613.376
Financieringsrente		-42.420	-83.780	-210.539	-430.986	-503.071	-608.372	-739.852	-836.703	-1.830.572	-1.873.039	-955.553	-2.028.049	-2.784.616
Brugfinanciers		-	-	-	-	-	-	-	-30.030	-143.895	-	-	-5.013	-
Rente over banksaldo		-	-	-	-	-	-	-2.030	-10.417	-4.022	-	12.883	5.886	-
Totale Financieringslasten (c)		-42.420	-83.780	-210.539	-430.986	-503.071	-608.372	-741.882	-877.150	-1.978.489	-1.873.039	-942.670	-2.027.176	-2.784.616
Fondsinitiatiekosten		-28.920	-61.423	-177.516	-309.729	-353.986	-370.185	-481.341	-456.554	-609.886	-609.730	-304.406	-501.882	-
Waardeverandering van beleggingen		-152.288	-46.891	-795.372	9.217	233.118	-408.232	1.098.112	8.419.460	-805.293	-977.658	567.636	1.215.949	-
Amortisatie financieringslasten		-1.650	-2.564	-7.655	-14.817	-17.076	-17.558	-20.687	-14.663	-30.321	-28.434	-13.025	-26.014	-
Totale Indirecte baten en lasten (d)		-182.858	-110.878	-980.543	-315.329	-137.944	-795.976	596.083	7.948.244	-1.445.499	-1.615.822	250.204	688.053	-
Exploitatieresultaat (a+b+c+d)		-64.950	128.251	-366.554	1.145.988	1.481.183	1.148.717	3.093.665	10.914.052	2.295.933	2.724.423	2.403.966	4.655.018	3.889.906
Correctie voor indirecte baten en lasten (d)		182.858	110.878	980.543	315.329	137.944	795.976	-596.083	-7.948.244	1.445.499	1.615.822	-250.204	-688.053	-
Reservering voor onderhoud		-3.500	-11.433	-25.105	-32.474	-20.535	-71.515	-57.162	-100.835	-150.594	-167.398	-79.334	-134.861	-
Resultaat cf. Prospectus grondslagen		114.408	227.696	588.884	1.428.843	1.598.592	1.873.177	2.440.420	2.864.973	3.590.839	4.172.847	2.074.428	3.832.104	3.889.906
Incidentele last (herstructurering)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-91.366	-	-
Aflossingen op hypotheek		-	-	-6.932	-59.508	-105.226	-117.538	-117.538	-117.538	-117.538	-103.674	-103.674	-51.837	-
Uitkering uit reserves		-14.158	-6.823	196.563	17.465	-6.687	-16.915	-49.883	-55.377	-30.626	-409.073	-443.394	-232.288	-290.090
Voor uitkering beschikbaar		100.250	220.873	778.515	1.386.800	1.486.680	1.738.724	2.272.999	2.692.058	3.442.675	3.660.100	1.722.400	3.599.816	3.599.816
Uitkering per Certificaat		250	350	366	380	390	387	387	410	429	425	200	418	418
Direct rendement		6,7%	7,2%	7,1%	7,4%	7,5%	7,6%	7,4%	7,8%	7,8%	7,6%	7,1%	7,4%	7,4%
Gemiddeld direct rendement t/m heden	7,3%													
Hypotheek saldo aanvang periode		1.650.000	1.650.000	3.250.000	13.389.068	16.840.560	18.705.335	25.812.797	33.192.826	58.595.288	62.957.750	62.854.076	62.750.402	75.152.007
Opnames		-	1.600.000	10.146.000	3.511.000	1.970.000	7.225.000	7.497.568	25.520.000	4.480.000	-	-	12.453.442	-
Aflossing		-	-	-6.932	-59.508	-105.226	-117.538	-117.538	-117.538	-117.538	-103.674	-103.674	-51.837	-
Hypotheek saldo einde periode		1.650.000	3.250.000	13.389.068	16.840.560	18.705.335	25.812.797	33.192.826	58.595.288	62.957.750	62.854.076	62.750.402	75.152.007	75.152.007

Verschillen tussen het saldo hypotheek zoals bovenstaand opgenomen en in de toelichting op de jaarrekening worden veroorzaakt door geamortiseerde afsluitkosten, deze zijn bij het aangaan van de lening in rekening gebracht. De geamortiseerde afsluitkosten worden jaarlijks ten laste van het resultaat gebracht. De kolom begroting over boekjaar 2026 is opgenomen als prognose en is conform de versie zoals beschikbaar op onze website.

Toelichting op rendementsbegrippen

Rendementsprognoses

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

Direct rendement

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

Indirect rendement

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

Totaal rendement

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

Ondertekening door het bestuur

Alphen aan den Rijn, 10 juni 2026

Duinweide Supermarkten FGR

namens deze:

Duinweide Investerings N.V.

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. B.C. Francken

w.g. J.C.J. Mondt

w.g. P.J.M. van Zeven

3 | Jaarrekening

Balans per 31 december 2025

Na resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toel.	31 december 2025		29 december 2024	
Activa					
Beleggingen					
Vastgoedbeleggingen	1	<u>129.687.000</u>	129.687.000	<u>115.172.000</u>	115.172.000
Immateriele vaste activa					
Kosten van emissies en uitgifte kapitaal	2	<u>767.446</u>	767.446	<u>1.054.905</u>	1.054.905
Vlottende activa					
Overige vorderingen		3.551		8.376	
Overlopende activa	3	<u>24.932</u>	28.483	<u>17.680</u>	26.056
Liquide middelen	4		1.987.109		2.709.240
Totaal activa			<u>132.470.038</u>		<u>118.962.200</u>
Passiva					
Eigen vermogen					
Geplaatst kapitaal	5	2.153.000		2.153.000	
Agioreserve		46.253.784		46.253.784	
Overige reserves		-8.486.369		-9.127.384	
Herwaarderingsreserve		14.090.887		13.389.241	
Wettelijk reserve fondsinitiatiekosten		<u>767.446</u>	54.778.748	<u>1.054.905</u>	53.723.546
Langlopende schulden					
Schulden aan banken	6	72.810.824		60.383.205	
Schulden aan verbonden partijen	7	<u>1.100.000</u>	73.910.824	<u>-</u>	60.383.205
Kortlopende schulden					
Kortlopend deel schulden aan banken	6	-		1.765.158	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8	297.842		455.918	
Overlopende passiva	9	3.482.624		2.564.033	
Overige schulden		<u>-</u>	3.780.466	<u>70.340</u>	4.855.449
Totaal passiva			<u>132.470.038</u>		<u>118.962.200</u>

Winst-en-verliesrekening over de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025

(alle bedragen in EUR)

	Toel.	30-12-2024 / 31-12-2025	01-07-2024 / 29-12-2024
Exploitatieresultaat			
Huuropbrengsten	10	7.600.993	3.718.556
Exploitatiekosten	12	<u>1.248.108</u>	<u>540.179</u>
		6.352.885	3.178.377
Waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde waardeveranderingen van belegging	11	4.170	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	<u>1.215.949</u>	<u>567.636</u>
		1.220.119	567.636
Overige bedrijfsopbrengsten			
Renteopbrengsten		5.886	12.883
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>7.578.890</u>	<u>3.758.896</u>
Bedrijfslasten			
Fondsbeheervergoeding	13	327.109	156.242
Vergoeding AIFMD-bewaarder	14	35.805	17.070
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	15	501.882	304.406
Financieringslasten	16	<u>2.059.076</u>	<u>968.578</u>
Som der bedrijfslasten		<u>2.923.872</u>	<u>1.446.296</u>
Resultaat voor belastingen		4.655.018	2.312.599
Belastingen			
Resultaat na belastingen		<u>4.655.018</u>	<u>2.312.599</u>

Kasstroomoverzicht 2025

(alle bedragen in EUR)

	30-12-2024 / 31-12-2025	01-07-2024 / 29-12-2024
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	4.655.018	2.312.599
Aan- en verkopen van beleggingen	-13.299.052	-228.364
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-1.215.949	-567.636
Mutatie geactiveerde fondsinitiatiekosten emissies	287.459	304.406
Mutaties van vorderingen	-2.427	180.979
Mutaties van kortlopende schulden*	-1.113.737	1.663.601
Saldo kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-10.688.688	3.665.586
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	13.579.456	-1.584.046
Aflossingen op langlopende schulden	-51.837	-127.589
Dividenduitkeringen*	-3.561.062	-2.196.060
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.966.557	-3.907.695
Netto kasstroom	-722.131	-242.109
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	2.709.240	2.951.349
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	1.987.109	2.709.240
Mutatie in geldmiddelen	-722.131	-242.109



Object: Haren

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

Dit jaarverslag van Duinweide Supermarkten FGR over de periode 30 december 2024 tot en met 31 december 2025, zijnde een verlengd 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.

Boekjaar en vergelijkende cijfers

Bij de herstructurering naar de nieuwe fondsstructuur in de vorm van een Fonds voor Gemene Rekening, is gekozen het boekjaar van Duinweide Supermarkten FGR gelijk te stellen aan een kalenderjaar. Voor herstructurering was sprake van een gebroken boekjaar tot en met 30 juni. De vergelijkende cijfers in de balans, winst-en-verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de toelichtingen zien toe op het verkorte boekjaar van 1 juli 2024 tot en met 29 december 2024 – waarna op 30 december de herstructurering heeft plaatsgevonden. Boekjaar 2025 betreft daarmee een verlengd boekjaar van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025. Bij de vergelijking van de jaarcijfers dient hiermee rekening te worden gehouden.

Continuïteit

In verband met de herstructurering naar een nieuwe fondsstructuur in de vorm van een Fonds voor Gemene Rekening, is het boekjaar van de jaarrekening van Duinweide Supermarkten FGR in de statuten gewijzigd tot een verlengd boekjaar van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025. De vergelijkende cijfers in de balans, winst-en-verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de toelichtingen zien toe op het verkorte boekjaar van 1 juli 2024 tot en met 29 december 2024. Bij de vergelijking van de jaarcijfers dient hiermee rekening te worden gehouden.

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

Herstructurering

Het fonds is per 30 december 2024 geherstructureerd naar een FGR (Fonds voor Gemene Rekening) als gevolg van de Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling, waarmee de FBI-status voor vastgoedfondsen komt te vervallen. Dit is reeds toegelicht in het jaarverslag d.d. 29 december 2024. Als gevolg van deze herstructurering is de juridische structuur van de Beleggingsinstelling (er is in feite sprake van een omzetting) gewijzigd, maar blijft economisch gezien de situatie voor de individuele beleggers ongewijzigd.

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

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. (welke in 2025 is omgezet naar een stichting) 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 vorige entiteit (Duinweide Supermarkten B.V.), houder van het juridisch eigendom, is middels notariële akte op 30 december 2024 hernoemd naar Duinweide Supermarkten Juridisch Eigenaar B.V. Deze entiteit heeft ten doel het houden van het juridisch eigendom van het vastgoed, het economisch eigendom is middels de herstructurering overgegaan naar de FGR. Vervolgens is, in 2025, deze entiteit (de B.V.) omgezet naar Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Supermarkten.

Vestigingsplaats Fonds

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

Voornaamste activiteiten Fonds

De activiteiten van Duinweide Supermarkten FGR 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 vastgoedbeleggingsmarkt.

Grondslagen voor de waardering van Fondsactiva en Fondspassiva

Algemeen

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

Financiële instrumenten

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

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

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

Vastgoedbeleggingen

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

De waarde van de objecten wordt vermeerderd met de gedane investeringen ten behoeve van het betreffende object, gevolgd door aanpassing aan reële waarde van het object per eerstvolgende rapporteringsdatum. De

uitgaven, inzake onderhoud, na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat deze zich voordoen.

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

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde (K.K.), dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een object op de betreffende 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.

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa wordt bij eerste verwerking opgenomen tegen de kostprijs, zijnde de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en bestaat uit de kosten van emissies en uitgifte van kapitaal. Na eerste verwerking worden latere uitgaven aan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs toegevoegd. De immateriële vaste activa worden lineair in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

Vorderingen en overlopende activa

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

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

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

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Schulden

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor resultaatbepaling

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

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

Huuropbrengsten

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

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

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

Exploitatiekosten

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

Waardeveranderingen van beleggingen

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

Bedrijfslasten

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

Financieringslasten

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

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

Risicobeheersing

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

Risico-monitoring

Het beheersen van relevante, materiële risico's en de risicobereidheid zijn vastgelegd in het Risk & Control Framework en de Risicomatrix. Dit vormt binnen het risicomanagementbeleid de grondslag op basis waarvan deze risico's inzichtelijk zijn, welke limieten kwantitatief en/of kwalitatief aan deze risico's kunnen worden gesteld, en hoe de verschillende risico's en ook kunnen worden beheerst. En vervolgens worden gemonitord via periodieke risicomanagementrapportages op het niveau van het fonds. Het stelt de beheerder in staat risico's te waarderen en interne limieten en bankconvenanten te bewaken. Gedurende de verslagperiode zijn de risico's van het fonds binnen de door ons geformuleerde interne limieten en externe bankconvenanten gebleven.

- Valutarisico

De onderneming heeft alleen maar financiële instrumenten in euro en transacties in euro, derhalve loopt de onderneming zeer beperkt valutarisico.

- Renterisico

De onderneming loopt renterisico. Over alle uit de balans blijvende rentedragende schulden wordt een marktconforme, vaste rente betaald. Er zijn geen instrumenten in verband met het afdekken van renterisico's afgesloten. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de specifieke toelichting.

- Kredietrisico

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

- Liquiditeits- en kasstroomrisico

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

Toelichting op de balans

(alle bedragen in EUR)

1 Beleggingen in terreinen en gebouwen	31 december 2025	29 december 2024
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	115.172.000	114.376.000
Bij: investeringen	13.404.578	228.364
Af: desinvesteringen	-105.526	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	1.215.949	567.636
Stand bij einde verslaggevingsperiode	129.687.000	115.172.000

Per balansdatum is de reële waarde van de Objecten bepaald, zoals in de volgende tabel weergegeven per object. Objecten zijn gewaardeerd middels de DCF methode. Een belangrijke veronderstelling in het waarderingsmodel van de externe taxateur en de DCF-methode is de disconteringsvoet (DV) en exit-yield (EY). De exit-yield is afgeleid uit marktgegevens vanuit recente vergelijkbare transacties zoals opgenomen in het betreffende externe taxatierapport, de disconteringsvoet bestaat uit de risicovrije rentevoet vermeerderd met algemeen en specifiek vastgoed risico. De DV ligt voor alle objecten tussen een bandbreedte van 4,92% en 6,67% (29-12-2024: tussen 5,07% en 6,82%). De EY ligt voor alle objecten tussen een bandbreedte van 5,35% en 8,03% (29-12-2024: tussen 5,32% en 8,10%).

Een uitgangspunt in de berekening betreft de huidige huurstroom vermeerderd met toekomstig ingeschatte indexaties, voor de indexaties is de in september gepubliceerde reeks gehanteerd zoals door de NRVV opgesteld (versie september 2025). Deze reeks wordt eveneens door taxateurs gebruikt bij de waardering van vastgoed. Daarnaast is bij de waardering rekening gehouden met de kosten koper, waaronder overdrachtsbelasting zijnde 10,4% (29-12-2024: idem), en transactiekosten zijnde 1% (29-12-2024: idem).

Object	Aankoop- datum	Kostprijs 31-12-2025	Boekwaarde 31-12-2025	Boekwaarde 29-12-2024	Mutatie boekjaar	Herwaardering (cumulatief)
Haarlem	31-8-2014	3.446.074	5.210.000	4.680.000	530.000	1.763.926
Den Haag	4-11-2015	3.246.891	5.070.000	5.090.000	-20.000	1.823.109
Haren	1-12-2016	3.389.268	4.660.000	4.710.000	-50.000	1.270.732
Leiden	1-2-2017	7.782.371	10.210.000	10.340.000	-130.000	2.427.629
Zaltbommel	7-3-2017	10.075.221	11.270.000	11.170.000	100.000	1.194.779
Cuijk	2-10-2018	6.554.692	7.280.000	7.470.000	-190.000	725.307
Marknesse	1-8-2018	2.582.120	3.270.000	3.160.000	110.000	687.880
Renkum	1-10-2019	6.055.003	6.600.000	6.470.000	130.000	544.997
Zevenaar	2-3-2020	7.905.072	9.150.000	9.130.000	20.000	1.244.927
Spijkenisse	29-12-2020	9.183.028	10.360.000	10.100.000	260.000	1.176.972
Schijndel	29-12-2020	5.197.810	6.180.000	6.180.000	-	982.190
Groningen	20-6-2022	10.142.193	8.180.000	8.020.000	160.000	-1.962.193
Haren II	20-6-2022	1.211.563	1.470.000	1.610.000	-140.000	258.437
Driel	1-6-2022	3.110.035	2.850.000	2.850.000	-	-260.035
Staphorst	1-6-2022	4.306.066	3.280.000	3.270.000	10.000	-1.026.066
Horst, Steenstraat	1-6-2022	6.598.843	5.370.000	5.400.000	-30.000	-1.228.843
Goes	1-6-2022	5.485.249	5.170.000	5.180.000	-10.000	-315.249
Oss, Burchtplein	1-10-2022	11.829.895	11.108.000	10.342.000	766.000	-721.895
Theresiastraat 2	1-12-2025	13.349.048	12.999.000	-	12.999.000	-350.048
			129.687.000	115.172.000	14.515.000	8.236.556

De externe taxatiewaarde, zoals blijkt uit de meest recente externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt per heden (datum jaarrekening) totaal EUR 130.940.000. De beperkte afwijking ten opzichte van de interne waardering wordt vooral veroorzaakt door inschattingen, gehanteerde marktrente en ervaringscijfers aangaande exploitatiekosten (onderhoud, mutatiekosten en eigenaarslasten). De externe taxaties zijn voor 56% uit 2024 en 44% uit 2025.

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

De volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt:

Huurinkomsten: EUR 7.600.993 (29-12-2024: EUR 3.713.013);

Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd: EUR 813.863 (29-12-2024: EUR 353.380);

Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd: EUR 430.075 (29-12-2024: EUR 190.967).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 8.236.556 (29-12-2024: EUR 7.020.608). Onder het eigen vermogen is enkel een herwaarderingsreserve gevormd voor objecten waarbij de boekwaarde hoger is dan de oorspronkelijke aanschafprijs, zijnde de positieve bedragen uit kolom 'Herwaardering (cumulatief)' ten bedrage van EUR 14.100.887 (29-12-2024: EUR 13.389.241).

2 Kosten van emissies en uitgifte kapitaal

	31 december 2025	29 december 2024
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.054.905	1.359.311
Investeringen	214.423	-
Afschrijvingen	-501.882	-304.406
Stand bij einde verslaggevingsperiode	767.446	1.054.905

De afschrijving op immateriele vaste activa, zijnde de kosten van emissies en van uitgifte van kapitaal, bedraagt 20% per jaar. Voor deze kosten is een wettelijk reserve gevormd ter grootte van de geactiveerde kosten. In de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 is object te Theresiastraat 2 aangekocht en daarbij zijn fondsinitiatiekosten geactiveerd.

3 Overlopende activa

	31 december 2025	29 december 2024
Vooruitbetaalde exploitatiekosten	8.847	5.049
Verbouwingsbijdragen	11.417	12.631
Rekening-courant vastgoedbeheerder	3.606	-
Door te belasten kosten	1.062	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	24.932	17.680

Vooruitbetaalde exploitatiekosten zien toe op bedragen die in 2025 zijn gefactureerd, maar toebehoren tot boekjaar 2026. De kosten bedragen voornamelijk VVE bijdragen.

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

4 Liquide middelen

	31 december 2025	29 december 2024
ABN Amro bank rekening-courant	1.987.109	2.709.240
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.987.109	2.709.240

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

5 Eigen vermogen	31 december 2025	29 december 2024
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	2.153.000	2.153.000
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.153.000	2.153.000

Het geplaatst kapitaal bestaat uit 8.612 (29-12-2024: idem) aandelen van nominaal EUR 250. Gedurende de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 zijn geen aandelen uitgegeven. De gemiddelde handelskoers waarvoor certificaten zijn uitgebracht bedraagt EUR 5.621 (29-12-2024: idem).

De intrinsieke waarde per certificaat bedraagt EUR 6.361 (29-12-2024: 6.238), verminderd met de voorwaardelijk aan de Beheerder verschuldigde performance fee ad EUR 308 (29-12-2024: EUR 261) bedraagt de intrinsieke waarde per certificaat EUR 6.052 (29-12-2024: EUR 5.977).

Zie voor verdere toelichting de *niet uit de balans blijvende verplichtingen*.

	31 december 2025	29 december 2024
Intrinsieke waarde na performance fee		
Eigen vermogen einde verslaggevingsperiode	54.778.748	53.723.546
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	-2.656.428	-2.250.715
Eigen vermogen excl. performance fee	52.122.320	51.472.830

Agioreserve

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	46.253.784	46.253.784
Stand bij einde verslaggevingsperiode	46.253.784	46.253.784

Overige reserves

De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-9.127.384	-9.245.758
Resultaat boekjaar	4.655.018	2.312.599
Uitkeringen	-3.599.816	-1.722.400
Dotatie herwaarderingsreserve	-701.646	-776.232
Mutatie wettelijk reserve fondsinitiatiekosten	287.459	304.406
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-8.486.369	-9.127.384

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

Uitkeringen aan participanten over het vierde kwartaal van 2025 heeft in de eerste week van 2026 plaatsgevonden, daarom is deze per 31 december 2025 als kortlopende schuld gepresenteerd.

Herwaarderingsreserve

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	13.389.241	12.613.009
Dotatie	701.646	776.232
Stand bij einde verslaggevingsperiode	14.090.887	13.389.241

Voor de positieve herwaarderingsreserves is een herwaarderingsreserve gevormd. Derhalve heeft per saldo, ten laste van de overige reserves, een dotatie aan de herwaarderingsreserve plaatsgevonden ad EUR 701.646 (29-12-2024: EUR 776.232), zie ook toelichting 1.

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

<i>Wettelijke reserves</i>	31 december 2025	29 december 2024
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.054.905	1.359.311
Dotatie	214.423	-
Onttrekking	-501.882	-304.406
Stand bij einde verslaggevingsperiode	767.446	1.054.905

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

Gerealiseerde winst per certificaat	399	203
Ongerealiseerd verlies per certificaat	141	66

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	31 december 2025	29 december 2024
Stand bij einde verslaggevingsperiode	72.810.824	62.148.363
Aflossingsverplichting komend boekjaar (kortlopend)	-	-103.674
Kortlopend deel schulden aan banken	-	-1.661.484
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	72.810.824	60.383.205

Verloopoverzicht Schulden aan banken	31 december 2025	29 december 2024
Stand per begin verslaggevingsperiode	60.383.205	59.994.841
Aflossing	-51.837	-51.837
Opnames	12.453.442	2.088.659
Amortisatie financieringslasten	26.014	13.025
Kortlopend deel schulden aan banken	-	-1.661.484
Stand per einde verslaggevingsperiode	72.810.824	60.383.205

Totaal van schulden aan banken met een looptijd korter dan 5 jaar: EUR 72.810.824 (29-12-2024: EUR 62.148.363).

Totaal van schulden aan banken met een looptijd langer dan 5 jaar: EUR nihil (29-12-2024: idem)

In de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 zijn per 1 oktober de leningen 10013682, 10026291, 10023866 en 10025301 samengevoegd tot lening 10031588. Deze lening ad EUR 19.962.974 is verlengd tot 1 juli 2029 tegen 4,00% vaste rente. Door vroegtijdige verlening van 3 leningen tegen 4,00% vaste rente is gekozen voor zekerheid. In het prospectus wordt gerekend met een herfinancieringsrente van 5,10%. Daarnaast is in het boekjaar lening 10022315 verlengd tot eveneens 1 juli 2029, tegen 4,17% vaste rente.

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

- Winkel, Kruisstraat 8-12, 2011 PX, Haarlem;
- Winkel, Theresiastraat/J. Camphuijsstraat 145, 2593 AG, Den Haag;
- Winkelcentrum, Fiep Westendorpplein 2-14, 5302 TA, Zaltbommel;
- Winkel, Anjerplein 31, 9753 GT, Haren;
- Winkelcentrum, Kooiplein, 2315 AX, Leiden;
- Winkelcentrum, Lavendel, 5432 DW & CZ, Cuijk;
- Winkel, Kampsingel 7, 6901 JC, Zevenaar;
- Winkel, Dorpsstraat 118-120, 6871 AR, Renkum;
- Winkelpanden, Rozemarijndonk 23-51, 3206 PM, Spijkenisse;
- Winkel, Hoofdstraat 119-121, 5481 AD, Schijndel;
- Winkel, Oude Ebbingstraat 19, 9712 HA, Groningen;
- Winkel, Rijksstraatweg 193, 9752 BH, Haren;
- Winkel, Polenplein 24, 6665 CN, Driel;
- Winkel, Meestersweg 1, 7951 BR, Staphorst;
- Winkel, Steenstraat 11-13, 5961 ET, Horst;
- Winkel, Molenplein, 6-8, 4461 BJ, Goes;
- Winkel, Breestraat 29 t/m 37, De Schakel 1, 8316 AN, Marknesse;
- Winkel, Burchtplein, 80, 5341 VE, Oss;
- Winkel met 14 bovengelegen appartementen, Theresiastraat 75-85 en Wilhelminastraat 53, 's-Gravenhage.

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

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

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

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

Op grond van de bancaire waardering van de vastgoedbeleggingen per balansdatum bedraagt de LTV 56% (29-12-2024: 53%) en de DY 10,1% (29-12-2024: 10,9%). Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

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

Lening	Restant hoofdsom	Rente *	Aflossing	Looptijd
10031721	3.250.000	1EB+2,25%	-	1-1-2027
10024393	4.275.000	2,25%	-	1-1-2027
10027131	15.000.000	3,46%	-	1-4-2027
10022315	1.625.250	4,17%	-	1-7-2029
10027132	15.000.000	3,71%	-	1-7-2029
10030054	6.292.470	4,52%	-	1-7-2029
10031588	19.962.974	4,02%	-	1-7-2029
10031720	7.500.000	4,35%	-	1-7-2029
	72.905.694	3,84% **	-	2,8 jaar***

* alle rentes zijn vast

** gewogen gemiddelde rente van de leningen

*** gewogen gemiddelde looptijd van de leningen

7 Schulden aan verbonden partijen	31 december 2025	29 december 2024
Lening Duinweide Management B.V.	1.100.000	-
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	1.100.000	-

Duinweide Management B.V. ('DWM') heeft een lening verstrekt ad EUR 1.300.000 voor de afname van het object te Theresiastraat 2.

De lening heeft een looptijd van 6 jaar en rente 5,35%. De lening kan, als gevolg van uitponding van de woning, eerder boetevrij worden afgelost en er zijn geen zekerheden gesteld. In de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 is reeds EUR 200.000 afgelost.

8 Belastingen en premies sociale verzekeringen	31 december 2025	29 december 2024
Omzetbelasting	297.842	326.738
Dividendbelasting	-	129.180
Stand bij einde verslaggevingsperiode	297.842	455.918

9 Overlopende passiva	31 december 2025	29 december 2024
Vooruitontvangen huren	811.312	821.709
Exploitatiekosten OG	-	1.301
Advies- en accountantskosten	34.738	33.750
Dividenden	899.954	732.020
Waarborgsommen	135.686	123.594
Voorschot servicekosten	249.212	215.733
Nog te betalen rente hypothecaire leningen	521.532	483.410
Overige overlopende passiva	830.191	152.516
Stand bij einde verslaggevingsperiode	3.482.624	2.564.033

Het uit te keren dividend bestaat uit de kwartaaluitkering over het vierde kwartaal van de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025, zoals uitgekeerd aan de participanten in de eerste week van januari 2026.

In de overige overlopende passiva is een schuld van ca. EUR 658.000 opgenomen aan Duinweide Investerings, bestaande uit ca. EUR 252.000 verhuurcourtages en ca. EUR 406.000 aan initiatiekosten inzake aankoop object Theresiastraat 2.

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 cumulatieve netto-verkoopresultaat, verschuldigd aan de Beheerder. Het betreft een voorwaardelijke verplichting aangezien alleen sprake is van een Performance fee als het netto-verkoopresultaat positief is.

Per balansdatum bedraagt de voorwaardelijk verschuldigde performance fee, op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, EUR 2.656.427 (29-12-2024: EUR 2.250.715). De impact op de intrinsieke waarde ad EUR 308 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)

In de jaarrekening zijn, naast de resultaten over de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025, ook de cijfers conform het prospectus opgenomen, dit betreft kolom 'jaar 4' van het geprognosticeerde exploitatieresultaat op pagina 105/179 als basis.

Vorig boekjaar ziet in verband met de herstructurering toe op de periode 1-7-2024 tot en met 29-12-2024 en betreft derhalve een verkort boekjaar. Voor de vergelijkbaarheid kunnen de huuropbrengsten en de (exploitatie)kosten over het halfjaar (1-7-2024 tot en met 29-12-2024) doorgaans (ongeveer) met twee worden vermenigvuldigd.

10 Huuropbrengsten	30-12-2024 / 31-12-2025	Prospectus	1-7-2024 / 29-12-2024
Huuropbrengst Haarlem	308.104	288.877	149.460
Huuropbrengst Den Haag	292.099	266.547	141.670
Huuropbrengst Haren	282.063	253.817	136.566
Huuropbrengst Leiden	731.003	670.195	353.975
Huuropbrengst Zaltbommel	741.767	672.640	363.465
Huuropbrengst Cuijk	481.761	463.588	271.839
Huuropbrengst Marknesse	230.087	216.629	112.555
Huuropbrengst Renkum	412.835	370.637	199.438
Huuropbrengst Zevenaar	552.454	495.095	269.814
Huuropbrengst Spijkenisse	668.619	608.628	328.224
Huuropbrengst Schijndel	383.395	376.660	188.221
Huuropbrengst Groningen	502.825	453.103	244.447
Huuropbrengst Haren II	134.200	121.678	64.831
Huuropbrengst Driel	172.396	154.833	83.743
Huuropbrengst Staphorst	220.617	212.727	106.742
Huuropbrengst Horst	368.016	335.335	177.786
Huuropbrengst Goes	327.900	300.465	159.023
Huuropbrengst Oss	751.122	730.832	368.750
Huuropbrengst Den Haag II	45.557	45.719	-
Vrijval verbouwingsbijdrage Leiden en Cuijk	-5.827	-	-1.994
Totaal (netto huuropbrengsten)	7.600.993	7.038.004	3.718.556

In het boekjaar hebben hogere indexaties plaatsgevonden dan waarmee in het prospectus was gerekend. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt ongeveer 5 jaar.

De huurovereenkomsten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van bijna 7 jaar, hierdoor wordt in ieder geval de volgende cumulatieve huuropbrengst verwacht gerekend met 2% jaarlijkse indexatie:

komend jaar: EUR 8.189.276;

jaar 2 tot 5: EUR 31.624.947;

na 5 jaar: EUR 18.925.462.

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

11 Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	30-12-2024 / 31-12-2025	Prospectus	1-7-2024 / 29-12-2024
Verkoopresultaat	4.170	-	-
Totaal	4.170	-	-

In het boekjaar heeft het fonds een kleine winkelunit te object Cuijk verkocht aan een huurder ad ca. EUR 116.000, het verkoopresultaat bedraagt EUR 4.170.

12 Exploitatiekosten	30-12-2024 / 31-12-2025	Prospectus	1-7-2024 / 29-12-2024
Vastgoedbeheervergoeding	285.277	209.769	139.502
Eigenaarslasten	441.671	315.096	176.890
Onderhoud	92.767	225.527	32.077
Adviseurs	430.075	77.362	191.181
Niet verrekenbare BTW	-1.682	11.646	529
Totaal	1.248.108	839.400	540.179

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

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 2025 door Forvis Mazars Accountants: EUR 43.750, ongeacht of de werkzaamheden gedurende de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 zijn verricht. De accountant heeft, net als voorgaand boekjaar, geen andere honoraria bij het fonds in rekening gebracht. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor het opstellen van de MJOB's van objecten circa EUR 37.000. Verder zijn courtages onder de advieskosten verantwoord zoals door de beheerder in rekening gebracht voor de nieuwe huurovereenkomsten en indeplaatsstellingen ad ca. EUR 287.000. Als laatste zijn er ca. EUR 18.000 aan taxatiekosten in rekening gebracht.

13 Fondsbeheervergoeding	30-12-2024 / 31-12-2025	Prospectus	1-7-2024 / 29-12-2024
Fondsbeheervergoeding	327.109	230.372	156.242

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

14 Vergoeding AIFMD-bewaarder	30-12-2024 / 31-12-2025	Prospectus	1-7-2024 / 29-12-2024
Vergoeding AIFMD-bewaarder	35.805	35.805	17.070

15 Afschrijvingen op immateriële vaste activa	30-12-2024 / 31-12-2025	Prospectus	1-7-2024 / 29-12-2024
Afschrijving kosten van emissies en uitgifte kapitaal	501.882	-	304.406
Totaal	501.882	-	304.406

Fondsinitiatiekosten zijn direct ten laste van het resultaat gebracht.

16 Financieringslasten	30-12-2024 / 31-12-2025	Prospectus	1-7-2024 / 29-12-2024
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	2.028.049	2.150.463	955.553
Rente verbonden partijen	5.013	-	-
Amortisatie financieringslasten	26.014	-	13.025
Totaal	2.059.076	2.150.463	968.578

Personeel

Gedurende de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 had de vennootschap geen werknemers in dienst (voorgaand boekjaar: 0). De werknemers zijn in dienst bij de beheerder, Duinweide Investerings N.V.

Lopende kostenfactor

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

Lopende kostenfactor	30-12-2024 / 31-12-2025	1-7-2024 / 29-12-2024
Gemiddelde intrinsieke waarde	54.251.147	53.428.446
Som van de lopende kosten	1.611.022	713.491
Lopende kostenfactor (LKF)	2,97%	1,34%
De Som van de lopende kosten is als volgt bepaald:	30-12-2024 / 31-12-2025	1-7-2024 / 29-12-2024
Exploitatiekosten	1.248.108	540.179
Fondsbeheervergoeding	327.109	156.242
Vergoeding AIFMD-bewaarder	35.805	17.070
	1.611.022	713.491

Gebeurtenissen na balansdatum

Voortgang uitponden

In 2026, tot het moment van opstellen van de jaarrekening, heeft het fonds 3 woningen te object Theresiastraat 2 verkocht voor in totaal ca. EUR 1,4 miljoen. Deze opbrengsten worden gebruikt voor het aflossen van de overbruggingsfinanciering zoals afgesloten met ING REF. Het uitpondresultaat over deze verkopen bedraagt ongeveer EUR 395.000 en is verwerkt in de actuele handelskoers.

Bestemming van het resultaat

De beheerder stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 ten bedrage van EUR 4.655.018 positief, onder aftrek van de aan de participanten gedurende de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 betaalde en de per balansdatum te betalen uitkeringen over het boekjaar ten bedrage van EUR 3.599.816 (per saldo EUR 1.055.202) toe te voegen aan de overige reserves.

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

Ondertekening bestuur

Alphen aan den Rijn, 10 juni 2026

Duinweide Supermarkten FGR

namens deze:

Duinweide Investerings N.V.

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. B.C. Francken

w.g. J.C.J. Mondt

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

4 | Overige gegevens

Statutaire regeling resultaatsbestemming

Artikel 19 van de overeenkomst tot vaststelling FGR-voorwaarden van Duinweide Supermarkten FGR.

- 19.1 De voor uitkering beschikbare inkomsten en winsten zoals ontvangen door de Juridisch Eigenaar ten behoeve van de Participanten zullen per kwartaal worden uitgekeerd aan de Participanten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties en Deelparticipaties.
- 19.2 De Beheerder kan besluiten dat uit de winst over het lopende boekjaar een tussentijdse uitkering aan de Participanten geschiedt, met inachtneming van het in dit artikel lid 1 bepaalde. De Beheerder kan eveneens besluiten dat uit de reserve een uitkering aan de Participanten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties en Deelparticipaties geschiedt.
- 19.3 Uitkeringen vinden slechts plaats op voorstel van de Beheerder en kunnen zowel in geld als anders dan in geld geschieden. De betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling van de uitkeringen alsmede de wijze van betaalbaarstelling worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 16.

Controleverklaring

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

Belangenconflicten

Per balansdatum hebben de leden van het bestuur (al dan niet middels een vennootschap) een belang van 0,82% (29 december 2024: 0,28%), zijnde 70,5643 certificaten (29 december 2024: 24,2419 certificaten) in het Fonds.

Aan het bestuur verbonden personen en vennootschappen hebben een belang van 1,75% (29 december 2024: 1,81%), zijnde 150,4356 certificaten (29 december 2024: 155,676 certificaten) in het Fonds.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de participanten en de beheerder van
Duinweide Supermarkten (Fonds voor Gemene Rekening)

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening over de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening van Duinweide Supermarkten (Fonds voor Gemene Rekening) te Alphen aan de Rijn gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Duinweide Supermarkten (Fonds voor Gemene Rekening) per 31 december 2025 en van het resultaat over de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst-en-verliesrekening over de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Duinweide Supermarkten (Fonds voor Gemene Rekening) 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).

F

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 niet-naleving van wet- en regelgeving

Frauderisicobeheersing door het fonds

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

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, corruptie en het 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 en niet-naleving van wet- en regelgeving.

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

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

Wij hebben de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

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

Het onrechtmatig onttrekken van middelen aan het fonds	Onze specifieke controle-aanpak
De vergoedingen van de beheerder omvatten meerdere vergoedingselementen gekoppeld aan onder meer het dagelijkse management en het beheer van het fonds en vergoedingen gekoppeld aan de aan- en verkoop van vastgoed. Deze vergoedingen worden bepaald op basis van vaste percentages zoals opgenomen in het prospectus van het fonds. De vergoedingen voor de beheerder zouden kunnen leiden tot een stimulans voor de beheerder om de interne beheersingsmaatregelen te doorbreken met het oog op het beïnvloeden van de hoogte van deze vergoedingen.	Wij hebben specifiek aandacht gegeven aan de juistheid van deze vergoedingen door het herrekenen aan de hand van in het prospectus vermelde percentages en gegevensgerichte werkzaamheden op de posten die dienen als basis voor de hoogte van deze vergoedingen.

Aanvullend hierop hebben wij:

- inlichtingen ingewonnen bij de externe compliance officer en kennisgenomen van het gespreksverslag tussen het bestuur en de externe compliance officer;
- kennisgenomen van de compliance- en risicomanagementrapportages;
- de interne gedragscodes, het risicomanagement beleid en meldprocedures doorgenomen waaronder de maatregelen om belangenconflicten en onrechtmatigheden te voorkomen;
- inzicht verkregen in de gerapporteerde klachten volgens het klachtenregister;
- inzicht verkregen in de nevenfuncties van het bestuur met aandacht voor de procedures voor het voorkomen van mogelijk conflicterende belangen;
- inlichtingen ingewonnen bij de externe bewaarder en kennisgenomen van de door hen opgestelde rapportages op kwartaalbasis;
- een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controle;
- kennisgenomen van communicatie met de toezichthouders.

Onze bevindingen

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

Controle-aanpak continuïteitsveronderstelling

De beheerder heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden voor de periode van ten minste 12 maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Omdat de toekomstige kasstromen uit verhuur en verkoop toereikend zijn om te voldoen aan de huidige en toekomstige verplichtingen jegens derden, heeft de beheerder geconcludeerd dat er geen omstandigheden zijn die de continuïteit van het fonds zou kunnen bedreigen en concludeert derhalve dat de continuïteitsveronderstelling passend is voor het fonds. Als onderdeel van onze werkzaamheden, hebben wij tevens het voldoen aan de bancaire convenanten, voor zover van toepassing, de looptijd van de leningen en de verwachte toekomstige kasstromen uit de beleggingsactiviteiten in acht genomen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de assumpties en aannames van de beheerder 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.

De beheerder 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 de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder 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 de beheerder voor een zodanige interne beheersing die de beheerder 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 de beheerder afwegen of de beleggingsentiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de beleggingsentiteit te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de beleggingsentiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de beheerder 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 de beheerder 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 de beheerder dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de beheerder over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Rotterdam, 10 juni 2026

Forvis Mazars Accountants N.V.

Origineel getekend door: V.J. Fackeldey MSc RA