



DUINWEIDE

Investerings NV

JAARVERSLAG 31-12-2025

Duinweide Woningen FGR

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	18
Toekomstparagraaf	21
3 Jaarrekening	24
Balans per 31 december 2025	24
Winst-en-verliesrekening over de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025	25
Kasstroomoverzicht 2025	26
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	27
Risicobeheersing	33
Toelichting op de balans	34
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	41
4 Overige gegevens	45
5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	46

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

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

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 Woningen
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 Woningen 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 Woningen FGR. Het fonds is op 26 september 2017 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 is een groeifonds dat voor circa 95% belegt in residentieel vastgoed (woningen). Het Fonds heeft tot aan deze emissie een groeidoelstelling gehad. Dit betekent dat het Fonds gedurende de afgelopen jaren nieuwe objecten heeft toegevoegd aan haar vastgoedportefeuille. Met de huidige Emissie heeft het Fonds haar beoogde omvang behaald. De Beheerder zal geen verdere groei van de portefeuille initiëren.

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

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

Beleggingskader:

- Het Fonds belegt in nieuw te verhuren of verhuurde, juridisch gesplitste of splitsbare, woningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen);
- Het Fonds belegt uitsluitend in woningen die in Nederland zijn gelegen;
- Het Fonds belegt niet in woningen die zijn gelegen in de door de rijksoverheid aangegeven krimpgebieden en anticepeergebieden. Dit zijn regio's die kampen met bevolkingsdaling;
- De woningen zijn bij aankoop door het Fonds gemiddeld niet ouder dan 15 jaar;

- Het aantal gereguleerde woningen mag niet meer dan 20% van het totaal aantal woningen in het Fonds bedragen;
- Het Fonds beoogt voor bestaande woningen door middel van verduurzaming een zo laag mogelijke (0,8 of lager) EPC-waarde (energieprestatiecoëfficiënt) te realiseren;
- De aan te kopen woningen dienen bij te dragen aan het gemiddeld Exploitatie rendement en daarmee tevens Uitgekeerd rendement met een minimum van 4,0%, geprognosticeerd over een periode van 10 jaar;
- Het Fonds mag voor maximaal 60% exclusief de Kosten koper (k.k.) (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd worden met vreemd vermogen;
- Verkopen van individuele woningen (uitponden) kan zonder advies van de Beleggingscommissie plaatsvinden, mits dit valt binnen het Uitpondplan;
- Verkoop van een Object kan alleen na advies van de Beleggingscommissie. Dit advies van de Beleggingscommissie is een niet-bindend advies. De Beheerder mag derhalve afwijken van het advies van de Beleggingscommissie;
- Maximaal 5% van de totale brutohuuropbrengst van het Fonds mag voortkomen uit huuropbrengsten van niet residentieel vastgoed, uitgezonderd separate parkeerplaatsen;
- Voor maximaal 10% van het aantal verhuurbare eenheden kan worden afgeweken van dit Beleggingskader indien de investeringspropositie van de woningen naar mening van de Beheerder zodanig kansrijk is, dat het een goede aanvulling vormt op de bestaande portefeuille. De Beheerder kan hiervoor advies inwinnen bij de Beleggingscommissie.

Bestuur en beheer

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

Duinweide Investerings N.V. treedt daarnaast op als beheerder van Duinweide Supermarkten 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 geeft 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 Woningen. Alle (register)goederen die deel uitmaken of gaan uitmaken van het fonds zijn ten titel van beheer verkregen door Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen ten behoeve van de participanten. Rekeningen en rechten staan ten name van Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen. Verplichtingen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het fonds zijn aangegaan op naam van Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen. Stichting Juridisch Eigenaar Duinweide Woningen heeft als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het fonds.

Bewaarder

De beheerder heeft IQ EQ Depositary B.V. als AIFMD-bewaarder van het fonds aangesteld en heeft een overeenkomst met de Bewaarder gesloten waarin de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van de Bewaarder ten behoeve van het fonds zijn vastgelegd.

Risicomanagement

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 huurdering 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 koopkrachtdaling en verdere toename van onlineverkoop 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). De in de convenanten opgenomen ratio's zijn als volgt gedefinieerd: Loan to Value (LTV): De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de door de financier getaxeerde waarde van het Object. Debt Yield (DY): De netto huuropbrengsten (over de voorgaande twaalf maanden) die het Fonds daadwerkelijk heeft ontvangen met betrekking tot het Object, gedeeld door de pro-resto hoofdsom van de Financiering.

Als de LTV stijgt boven het vooraf overeengekomen niveau (60%) of de DY daalt onder het vooraf overeengekomen niveau (6,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement.

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

Op basis van de huidige taxatiewaarde van de Objecten, bedraagt de LTV van het Fonds circa 48%. Per 31 december 2025 bedraagt de DY van het Fonds circa 8,5%. Hiermee voldoet het fonds ruimschoots 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 4,25%. Het risico bestaat echter dat het rentepercentage dan hoger uitvalt. Bij een hogere rente zullen de Financieringslasten toenemen. Het renteniveau beïnvloedt ook de waarde van vastgoed. Bij een rentestijging neemt het risico op waardedaling toe. Een hogere rente kan zo een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten.

Prospectus

Voor het Fonds is in 2024 een Prospectus opgesteld met informatie aangaande het Fonds, de kosten en de risico's. Het Prospectus is verkrijgbaar ten kantore van de beheerder en tevens verkrijgbaar op de website van de beheerder (www.mijn.duinweide.nl).

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 woningen

Woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt blijft onder aanzienlijke druk staan. Volgens de Bouwfonds Gebiedsontwikkeling was 2025 een recordjaar: de gemiddelde verkoopprijs bereikte een historisch hoogtepunt en het aantal woningverkopten was het op één na hoogste dat ooit werd geregistreerd. Hoewel de NHG-grens werd verhoogd¹, nam het aandeel woningen dat binnen dit bereik werd verkocht juist af, wat de prijzen omhoogvoert. Opvallend is bovendien dat de oververhitting zich in toenemende mate uitstrekt tot buiten de Randstad, wat nieuwe dynamiek brengt in Nederlandse regio's die voorheen minder in de belangstelling stonden.² Dit leidt over het algemeen tot een lager risico voor beleggers.

Door het oplopende woningtekort heeft de woningmarkt veel maatschappelijke aandacht gekregen, met als gevolg huurregulering en fiscale maatregelen. In juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingegaan, waardoor een gedeelte van de huurwoningen welke voorheen in de vrije sector vielen teruggevallen zijn naar de midden sector. Dit heeft in 2025 geleid tot een sterke toename van het uitponden van woningen.³ Zowel particuliere investeerders als bedrijfsmatige investeerders hebben meer woningen verkocht aan eigenaar-bewoners dan in de voorgaande jaren. De NVM⁴ toont een sterke groei van verkoop van kleinere woningen en een sterk afgenomen aanbod van huurwoningen. In 2024 zijn bestaande koopwoningen 8,8% in waarde gestegen. In 2025 zijn de woningen gemiddeld 3,9% in waarde gestegen. Op gemeentelijk niveau lopen de veranderingen wel sterk uiteen, er is vooral meer keuze in het middensegment.

¹ <https://nhg.nl/nhg-actueel/nhg-grens-in-2026-vastgesteld-op-470000/> (geraadpleegd op 24 maart 2026)

² <https://www.bpd.nl/actueel/persberichten/hittekaart-woningmarkt-2026-aanhoudende-woningdruk-recordprijzen-en-inhaalslag-buiten-de-randstad> (geraadpleegd op 24 maart 2026)

³ <https://www.nvm.nl/media/21wj3eby/bijlage-1-nvm-analyse-woningmarkt-4e-kwartaal-2025.pdf> (geraadpleegd op 19 februari 2026)

⁴ <https://www.nvm.nl/media/21wj3eby/bijlage-1-nvm-analyse-woningmarkt-4e-kwartaal-2025.pdf> (geraadpleegd op 19 februari 2026)

Vastgoedportefeuille

Het Fonds belegt per balansdatum in twintig objecten die in totaal 420 zelfstandige woningen bevatten, deze zijn opgenomen in onderstaande tabel en vervolgens verder toegelicht.

	Aankoop- datum
Den Bosch*	22-12-2017
Zaltbommel I	29-3-2018
Leiden	30-5-2018
Helmond	30-5-2018
Alphen a/d Rijn	1-6-2019
Goes	1-6-2019
Zaltbommel II	1-8-2019
Beek en Donk	1-3-2020
Bodegraven	1-4-2020
Uden	1-4-2020
Bergen op Zoom	1-4-2020
Purmerend*	1-10-2020
Den Haag	1-10-2020
Nijmegen I	15-12-2020
Rotterdam Hoogvliet	31-5-2021
Teteringen	30-4-2021
Nijmegen II	2-4-2022
Noordwijkerhout	23-12-2021
Rotterdam Nieuw Kralingen	19-7-2024
Nuenen	19-3-2025

Object Den Bosch (Beeckendael)

Object Den Bosch bestaat uit 14 woningen behorend tot het wooncomplex “Kasteel Beeckendael” gelegen in de nieuwbouwwijk Haverleij te Den Bosch. Het wooncomplex is opgeleverd in 2010 en bestaat in totaal uit 62 eengezinswoningen, 16 appartementen en 2 penthouses. Het Fonds heeft 15 eengezinswoningen gekocht en 5 appartementen. Alle woningen zijn voorzien van minimaal 1 eigen parkeerplaats. De woningen zijn voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking. De gemiddelde grootte van een woning bedraagt 167 m². Inmiddels zijn acht woningen van het object Den Bosch uitgepond, initieel zijn er 20 woningen aangekocht.

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

Object Zaltbommel (Fiep Westendorpplein)

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

Object Leiden (Drakensteynplaats en Bernhardstraat)

Object Leiden bestaat uit 25 woningen (10 grondgebonden woningen en 15 appartementen), welke onderdeel uitmaken van een complete herontwikkeling van het Kooiplein te Leiden (“Het Plein van Leiden”). Op deze locatie zijn nieuwe commerciële ruimten ontwikkeld ten behoeve van o.a. een Hoogvliet supermarkt en een Albert Heijn supermarkt, er zijn twee (ondergrondse) parkeergarages ten behoeve van enkele honderden auto's en zijn er circa

200 wooneenheden gecreëerd. Deze ontwikkelingen passen in een stedenbouwkundig plan van de gemeente Leiden om de vraag naar kwalitatief goede woonruimten zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen van Leiden op te vangen en tegelijkertijd stadsvernieuwing toe te passen in wijken zoals Leiden Noord. Voor de komende jaren staan nog enkele grote nieuwbouwprojecten gepland in dit gedeelte van Leiden⁵.

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

Object Helmond (Schoolstraat)

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

Object Alphen aan den Rijn (Lupinesingel)

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



Object: Alphen aan den Rijn - Lupinesingel

⁵ Bron: <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/werkzaamheden-in-leiden/bouwen-aan-de-stad/kooiplein/>

Object Goes (Hout- en Ketelkade)

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

Object Zaltbommel 2 (Buys Ballothof)

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

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

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

Object Bodegraven (Baas en Domburgstraat)

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

Object Uden (Staaldraad)

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

Object Bergen op Zoom (Onder de Jefkes)

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

Object Purmerend (Het Plateel)

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

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

Object Den Haag (Ambachtsgaarde)

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

Object Nijmegen I (Op de set)

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

Object Rotterdam (Parkbuurt)

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

Object Teteringen (De Bouverijen)

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

Object Nijmegen II (Hof van Nijmegen)

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

Object Noordwijkerhout (Sint Antoniusstraat)

Object Noordwijkerhout bestaat uit 16 appartementen met een oppervlakte van gemiddeld 83m² en een penthouse ter grootte van 112m² gelegen aan de Sint Antoniusstraat te Noordwijkerhout. De appartementen beschikken over label A+++.

Object Noordwijkerhout betreft een appartementencomplex met 17 appartementen verdeeld over 4 bouwlagen. De ruime appartementen hebben 2 of 3 slaapkamers en een gemiddelde oppervlakte van 85 m². Het object is gerealiseerd op 'het Landgoed in den Houte' op het voormalig Sint Bavo terrein en is gelegen aan de rand van het centrum van Noordwijkerhout, in de nabijheid van diverse voorzieningen. Parkeren is gesitueerd op maaiveldniveau en gelegen op eigen grond behorende bij het gebouw.

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

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

Het fonds Duinweide Woningen heeft op 19 juli 2024 object 'Nieuw-Kralingen' in Rotterdam opgeleverd gekregen. Het object bestaat uit 50 appartementen, een ondergrondse parkeergarage en een Italiaans restaurant met ruim terras op eigen grond op steenworp afstand van de Kralingse Plas en maakt deel uit van project 'Nieuw-Kralingen' dat circa 700 nieuwbouwwoningen omvat.

Object Nuenen (Speltakker)

Object Nuenen betreft 16 grondgebonden nieuwbouwwoningen gerealiseerd door Heijmans. De woningen liggen in een courant en sterk marktgebied, in de metropoolregio van Eindhoven. De woningen zijn prefab woningen, wat inhoudt dat ze in een fabriek worden geproduceerd en na voltooiing worden geplaatst op de locatie. De gasloze woningen zijn voorzien van een A+++ label, hebben een oppervlakte van 74 m² en zijn voorzien van een eigen tuin met berging.

De woningen dienen 10 jaar verhuurd te worden in de sociale sector. De huurwaarde van de woningen komt overeen met de huurwaarde van de tot dusver uitgepode woningen, tevens zal deze acquisitie leiden tot een verjonging en verduurzaming van de portefeuille van het Fonds.

Financieel verslag

Het exploitatieresultaat van dit verlengde boekjaar over de periode 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 exclusief (on)gerealiseerde waardeveranderingen bedraagt afgerond EUR 3.111.392 (2024: EUR 1.157.500). Vorig boekjaar, van de FBI, 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 2.315.000) ligt het resultaat van 2025 ca. 34% boven de realisatie van voorgaand boekjaar. Dit verschil is met name veroorzaakt doordat in 2025 meer woningen passief zijn uitgepond (22 t.o.v. 2 in halfjaar 2024).

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 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 bedraagt de ongerealiseerde waardeverandering EUR 2.836.676 (2024: 1.659.490 negatief). Sinds aanvang van het fonds bedraagt de totale ongerealiseerde (positieve) waardeverandering ca. EUR 10.815.500. 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.

Gerealiseerde waardeveranderingen betreft het verkoopresultaat als gevolg van het passief uitpenden van woningen in de periode 30 december 2024 tot en met 31 december 2025, zijnde de verkoopopbrengst minus de kostprijs (fondsinvestering) en verkoopkosten. In de periode 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 bedraagt de gerealiseerde waardeverandering EUR 2.107.435 positief (2024: 224.858 positief). Dit resultaat ziet toe op 22 woningen die in de betreffende periode zijn verkocht en geleverd.

Huuropbrengsten

De opbrengsten worden gevormd door de huursommen die de huurders aan het Fonds betalen. Over de periode 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 t.o.v. vorig boekjaar (geëxtrapoleerd) zijn met ca. 3,6% gestegen als gevolg van indexaties, daarnaast is object Nuenen toegevoegd aan de portefeuille.

Exploitatiekosten

Vastgoedbeheervergoeding

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

Eigenaarslasten

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

Onderhoud

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

Adviseurs

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening 2025 door Forvis Mazars Accountants: EUR 40.750, ongeacht of de werkzaamheden gedurende de periode 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 is er ca. EUR 26.500 in rekening gebracht voor het opstellen van MJOB's en ca. EUR 14.000 voor het opstellen van taxatierapporten.

Fondsbeheervergoeding

De fondsbeheervergoeding bedraagt 3,50% 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 IQ EQ Depositary B.V., ontvangt vanaf aanvangsdatum van het Fonds een basisvergoeding van ongeveer EUR 11.600 excl. BTW over het kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa (prijsspeil 2025). De variabele vergoeding komt voor de periode 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 neer op ca. EUR 28.000.

Fondsinitiatiekosten

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

Financieringslasten

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

Financiële positie

Vastgoedbeleggingen

Het onroerend goed in exploitatie is op basis van onze interne waarderingsmodellen (DCF) per balansdatum gewaardeerd op EUR 135.640.000, zijnde de reële waarde van de objecten.

Schulden aan banken

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

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

Op basis van de huidige taxatiewaarde van de Objecten, bedraagt de LTV van het Fonds circa 48%. Per 31 december 2025 bedraagt de DY van het Fonds circa 8,5%. Hiermee voldoet het fonds ruimschoots aan de overeengekomen convenanten.

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

Lening ING REF	Restant hoofdsom	Looptijd	Rente *
10022050	€ 4.764.417	1-4-2028	2,58%
10023328	€ 2.625.000	1-4-2029	2,67%
10024398	€ 3.100.000	1-1-2027	1,52%
10024664	€ 1.200.000	1-4-2026	1,56%
10024665	€ 2.250.000	1-7-2026	1,24%
10024669	€ 1.400.000	1-10-2026	1,33%
10025393	€ 1.300.000	1-10-2030	2,36%
10025807	€ 231.869	1-7-2030	2,28%
10025808	€ 1.650.000	1-7-2030	2,28%
10025882	€ 4.200.000	1-4-2030	2,443%
10025883	€ 1.644.131	1-4-2030	2,443%
10026682	€ 6.515.904	1-1-2032	2,41%
10026779	€ 19.435.000	1-1-2032	2,48%
10026957	€ 3.600.000	1-4-2029	3,19%
10027217	€ 990.640	1-10-2029	3,84%
10029948	€ 10.400.000	1-4-2029	3,19%
	€ 65.306.961		2,55% **

* alle rentes zijn vast

** gewogen gemiddelde rente van de leningen

Kengetallen

Intrinsieke waarde en handelskoers

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het fonds per 31 december 2025: EUR 69.672.265 (2024: EUR 65.281.851), zijnde EUR 6.267 (2024: EUR 5.872) per certificaat. Rekening houdend met de voorwaardelijk verschuldigde performance fee bedraagt de intrinsieke waarde EUR 66.851.677 (2024: EUR 62.912.516) ofwel EUR 6.013 per certificaat (2024: EUR 5.659)

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 1 januari 2026 bedroeg de indicatieve handelskoers EUR 6.432 (per aanvang fonds EUR 5.000 en per 1 januari 2025 EUR 6.226). Het verschil tussen de in de vorige alinea beschreven intrinsieke waarde en handelskoers wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de initiatiekosten ten behoeve van de handelskoers worden afgeschreven over een periode van 10 jaar, terwijl deze in de jaarrekening in één keer ten laste van het resultaat worden gebracht.

Verloop intrinsieke waarde	31 december 2025	29 december 2024
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	65.281.851	59.235.305
Uitgifte van kapitaal	-	7.880.342
Resultaat boekjaar	8.059.355	-277.277
Dividenden	-3.668.940	-1.556.520
Stand bij einde verslaggevingsperiode	69.672.265	65.281.851
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	11.118	11.118
Intrinsieke waarde per certificaat van certificaat	6.267	5.872
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	-254	-213
Intrinsieke waarde per certificaat van certificaat na performance fee	6.013	5.659

Toekomstparagraaf

Uitponden

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

Aanvullend kunnen, zoals toegelicht op de laatste jaarvergadering (30 juni 2025) en afgestemd met de beleggingscommissie, specifieke woningen worden uitgepond om aflopende financieringen af te lossen. Dit is voor deze objecten op meer incidentele basis, afhankelijk van de marktomstandigheden en specifiek met als doel aflopende financieringen af te lossen.

In de meest recente vergadering tussen de beheerder en de Beleggingscommissie (23 september 2025) is door de leden van de beleggingscommissie positief geadviseerd over het uitpondplan 2026, hierin zijn de objecten opgenomen bij mutatie worden uitgepond voor hetgeen hiervoor beschreven:

- Leiden (10 woningen);
- Helmond (13 woningen);
- Goes (17 woningen);
- Beek en Donk (31 woningen);
- Bodegraven (12 woningen);
- Bergen op Zoom (14 woningen);
- Nijmegen I (13 woningen);
- Nijmegen II (42 woningen).

Aankoop object Nuenen

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

Object Nuenen betreft 16 grondgebonden nieuwbouwwoningen gerealiseerd door Heijmans. De woningen liggen in een courant en sterk marktgebied, in de metropoolregio van Eindhoven. Het zijn prefab woningen, wat inhoudt dat ze in een fabriek worden geproduceerd en na voltooiing worden geplaatst op de locatie. Deze gasloze woningen hebben een A+++ label, met een oppervlakte van 74 m2 en zijn voorzien van een eigen tuin met berging. De woningen dienen 10 jaar verhuurd te worden in de sociale sector. Deze acquisitie leidt tot een verjonging en verduurzaming van de portefeuille van het Fonds.

Prognose

De Beheerder begroot over 2026 een direct rendement te realiseren dat is opgenomen in de tabel 'Geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement objecten' onder jaar 9 (begroot).

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

	Jaar 1 - 2018/2019 (werkelijk)	Jaar 2 - 2019/2020 (werkelijk)	Jaar 3 - 2020/2021 (werkelijk)	Jaar 4 - 2021/2022 (werkelijk)	Jaar 5 - 2022/2023 (werkelijk)	Jaar 6 - 2023/2024 (werkelijk)	Jaar 7 - 2024/2025 (Werkelijk)*	Jaar 8 - 2025 (Werkelijk)**	Jaar 9 - 2026 (Begroot)
Huuropbrengst	1.197.917	2.235.191	3.371.394	4.343.531	4.996.880	5.374.611	3.149.011	6.526.537	6.452.216
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-	-	24.429	221.477	267.737	46.345	25.328	-
Totale opbrengsten (a)	1.197.917	2.235.191	3.371.394	4.367.960	5.218.357	5.642.348	3.195.356	6.551.864	6.452.216
Mutatiekosten	-21.607	-54.029	-88.674	-64.202	-74.090	-115.099	-42.334	-75.349	-96.000
Eigenaarslasten	-84.316	-121.503	-157.444	-259.556	-265.989	-335.111	-223.209	-386.721	-471.341
Vastgoedbeheer	-29.224	-55.880	-84.554	-108.569	-121.922	-196.160	-118.119	-247.420	-241.958
Onderhoud	-62.547	-81.422	-151.411	-197.520	-155.232	-169.396	-78.390	-245.595	-499.298
Adviseurs	-14.976	-45.686	-56.907	-84.284	-96.670	-111.016	-69.627	-136.661	-106.559
Fondsbeheer en fondskosten	-48.322	-82.652	-116.516	-148.509	-155.823	-235.956	-133.814	-293.212	-286.360
Niet verrekenbare Btw	-34.133	-65.439	-90.410	-105.208	-92.670	-129.124	-109.263	-129.670	-209.041
Totale Exploitatiekosten (b)	-295.125	-506.611	-745.916	-967.848	-962.396	-1.291.862	-774.756	-1.514.628	-1.910.556
Financieringsrente	-430.469	-532.026	-794.835	-1.173.095	-1.411.523	-1.448.783	-875.876	-1.747.368	-1.500.626
Negatieve rente en bankkosten	-	-	-	-9.605	-2.270	-1.206	-1.653	-12.662	-
Jaarlijkse aflossing	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Financieringslasten (c)	-430.469	-532.026	-794.835	-1.182.700	-1.413.793	-1.449.989	-877.529	-1.760.030	-1.500.626
Fondsinitiatiekosten	-1.628.997	-1.100.607	-1.272.285	-718.126	-350.324	-1.019.178	-306.638	-142.873	-
Waardeverandering van beleggingen	248.813	751.380	4.023.133	5.481.870	-511.678	1.213.081	-1.659.490	2.836.676	-
Amortisatie financieringslasten	-14.808	-12.026	-17.214	-39.180	-12.756	-12.501	-6.250	-22.938	-
Totale Indirecte baten en lasten (d)	-1.394.992	-361.253	2.733.634	4.724.564	-874.758	181.402	-1.972.378	2.670.865	-
Exploitatieresultaat (a+b+c+d)	-922.669	835.301	4.564.277	6.941.976	1.967.410	3.081.898	-429.307	5.948.071	3.041.035
Aanpassing voor indirecte baten en lasten (d)	1.394.992	361.253	-2.733.634	-4.724.564	874.758	-181.402	1.972.378	-2.670.865	-
Reservering voor onderhoud	-18.528	-48.578	-90.467	-146.698	-239.238	-266.960	-153.382	-211.820	-
Resultaat cf. Prospectus grondslagen	453.795	1.147.976	1.740.176	2.070.714	2.602.930	2.633.537	1.389.689	3.065.386	3.041.035
Verkoopopbrengst uitponden	-	-	-	-	-	-	285.457	3.409.219	15.323.985
Aflossing uit uitponden	-	-	-	-	-	-	-	-	-12.642.288
Kosten uitponden	-	-	-	-	-	-	-60.599	-1.297.932	-1.723.948
Uitpondresultaat na kosten en aflossing	-	-	-	-	-	-	224.858	2.111.287	957.749
Incidentele last (Herstructurering)	-	-	-	-	-	-	72.828	-	-
Aflossingen op hypotheek	-	-	-	-	-	-	-337.000	-4.710.110	-
Mutatie in reserves	-17.845	-32.666	2.854	88.022	-179.530	-52.932	14.801	-1.507.733	-277.047
Voor uitkering beschikbaar	435.950	1.115.310	1.743.030	2.158.736	2.423.400	2.580.604	1.556.520	3.668.940	3.721.737
Uitkering per Certificaat	177	286	274	279	266	282	140	330	335
Direct rendement	5,3%	5,6%	5,3%	5,4%	5,0%	5,2%	5,1%	6,0%	6,1%
Gemiddeld direct rendement t/m heden	5,4%								
Hypotheek saldo aanvang periode	13.500.000	18.465.000	31.076.755	46.201.657	56.284.981	59.884.981	59.884.981	69.947.981	65.237.871
Opnames	4.965.000	12.611.755	15.124.902	10.083.324	3.600.000	-	10.400.000	-	-
Aflossing (uit uitponden)	-	-	-	-	-	-	-337.000	-4.710.110	-
Hypotheek saldo einde periode	18.465.000	31.076.755	46.201.657	56.284.981	59.884.981	59.884.981	69.947.981	65.237.871	65.237.871

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

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

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

Toelichting op rendementsbegrippen

Rendementsprognoses

De rendementsprognoses van het Fonds zoals opgenomen in het prospectus worden onderscheiden in een gemiddeld Uitgekeerd rendement en een gemiddeld Indirect rendement. Het totaal van beide gemiddelde rendementen geeft het gemiddeld Totaal rendement. Daarnaast wordt een IRR gehanteerd, een calculatiemethode waarbij het 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.

Uitgekeerd rendement

Het totale Exploitatieresultaat en Uitpondresultaat gedeeld door het Bijengebracht kapitaal, uitgedrukt in een percentage. Deze maatstaf houdt geen rekening met de tijdswaarde van geld. Het gemiddeld Uitgekeerd rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

Indirect rendement

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

Totaal rendement

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

Ondertekening door het bestuur

Alphen aan den Rijn, 10 juni 2026

Duinweide Woningen 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	135.640.000	135.065.000
Vlottende activa			
Overige vorderingen		32.248	24.893
Overlopende activa	2	58.990	41.964
Belastingen en premies sociale verzekeringen		<u>3.409</u>	<u>7.649</u>
		94.647	74.506
Liquide middelen	3	2.044.624	2.769.722
Totaal activa		<u>137.779.271</u>	<u>137.909.228</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	4	2.779.500	2.779.500
Agioreserve		58.324.983	58.324.983
Overige reserves		-8.043.653	-10.942.388
Herwaarderingsreserve		<u>16.611.434</u>	<u>15.119.755</u>
		69.672.264	65.281.850
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	5	60.426.812	69.963.235
Kortlopende schulden			
Overige schulden		-	17.382
Kortlopend deel schulden aan banken	5	4.850.000	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6	-	116.739
Overlopende passiva	7	<u>2.830.195</u>	<u>2.530.022</u>
		7.680.195	2.664.143
Totaal passiva		<u>137.779.271</u>	<u>137.909.228</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	1-7-2024 / 29-12-2024
Exploitatieresultaat			
Huuropbrengsten	8	6.526.537	3.149.011
Exploitatiekosten	9	<u>1.221.416</u>	<u>713.770</u>
		5.305.120	2.435.241
Waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	2.111.287	224.858
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<u>2.836.676</u>	<u>-1.659.490</u>
		4.947.963	-1.434.632
Renteopbrengsten	10	25.328	46.345
Som der bedrijfsopbrengsten		10.278.411	1.046.954
Bedrijfslasten			
Fondsbeheervergoeding	11	253.410	115.757
Vergoeding AIFMD-bewaarder	12	39.805	18.057
Fondsinitiatiekosten	13	142.873	306.638
Financieringslasten	14	<u>1.782.968</u>	<u>883.779</u>
Som der bedrijfslasten		2.219.056	1.324.231
Resultaat voor belastingen		8.059.355	-277.277
Belastingen		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultaat na belastingen		8.059.355	-277.277



Object: Leiden - Drakensteynplaats

Kasstroombegroting 2025

(alle bedragen in EUR)

	30-12-2024 / 31-12-2025	1-7-2024 / 29-12-2024
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	8.059.355	-277.278
Aan- en verkopen van beleggingen	2.261.676	-26.459.490
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-2.836.676	1.659.490
Mutaties van vorderingen	-20.141	11.252.364
Mutaties van kortlopende schulden	4.877.077	-887.290
Saldo kasstroom uit beleggingsactiviteiten	12.341.291	-14.712.204
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	-	7.880.342
Amortisatie geactiveerde financieringskosten	22.938	6.250
Ontvangsten uit langlopende schulden	-4.850.000	10.400.000
Aflossingen op langlopende schulden	-4.709.361	-337.000
Uitkeringen	-3.529.965	-1.573.252
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	-13.066.388	16.376.341
Netto kasstroom	-725.098	1.664.137
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	2.769.722	1.105.585
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	2.044.624	2.769.722
Mutatie in geldmiddelen	-725.098	1.664.137



Object: Goes – Hout- en Ketelkade

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

Dit jaarverslag van Duinweide Woningen 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 Woningen 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

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

Verder hebben drie van de financieringen (10024664, 10024665 en 10024669) op het moment van opstellen van de jaarrekening een looptijd van korter dan 12 maanden, voor een overzicht van de financieringen verwijzen we naar de toelichting op langlopende schulden. De restant hoofdsom van de financieringen met een looptijd korter dan 12 maanden ten opzichte van het totaal is beperkt, namelijk EUR 4,85 miljoen ten opzichte van totaal ca. EUR 65 miljoen. In het verlengde van het huidig uitpondplan beoogt het fonds deze leningen met uitpondopbrengsten af te lossen, waarmee (geprognosticeerde) rentelasten voor het fonds harder dalen dan dat de huurinkomsten afnemen. Gezien het voornemen de leningen af te lossen met uitpondopbrengsten, het huidig saldo liquide middelen en de omvang van de betreffende financieringen ten opzichte van het totaal geeft dit geen aanleiding te twijfelen aan de continuïteitsveronderstelling. Financieringen die tot en met het opstellen van de jaarrekening zijn afgelopen zijn volledig afgelost.

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

Vestigingsplaats Fonds

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

Voornaamste activiteiten Fonds

De activiteiten van Duinweide Woningen 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 waardeinstijgingen te realiseren, en niet voor eigen gebruik. De objecten worden op het moment van aankoop opgenomen tegen de verkrijgingsprijs vermeerderd met aankoopkosten, zijnde de reële waarde op moment van aankoop, tot aan de eerste rapporteringsdatum nadat het object is aangeschaft, vanaf welke datum de reële waarde van het object

wordt toegepast. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

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

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

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

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

Vorderingen en overlopende activa

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

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

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

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen ten opzichte van de historische kostprijs, zijnde de aankoopprijs vermeerderd met aankoopkosten, van activa die worden gewaardeerd tegen reële waarde worden opgenomen in de

herwaarderingsreserve. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor die activa een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves als geen sprake is van marktnoteringen.

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

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

Schulden

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor resultaatbepaling

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

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

Huuropbrengsten

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

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

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

Exploitatiekosten

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

Waardeveranderingen van beleggingen

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

Bedrijfslasten

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

Financieringslasten

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

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

Risicobeheersing

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

Risico-monitoring

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

- Valutarisico

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

- Renterisico

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

- Kredietrisico

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

- Liquiditeits- en kasstroomrisico

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

Toelichting op de balans

(alle bedragen in EUR)

1 Vastgoedbeleggingen	31 december 2025	29 december 2024
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	135.065.000	110.265.000
Bij: investeringen	4.699.290	27.025.033
Af: desinvesteringen	-6.960.966	-565.543
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	2.836.676	-1.659.490
Stand bij einde verslaggevingsperiode	135.640.000	135.065.000

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

Overeenkomstig het prospectus kunnen verkopen van individuele woningen (uitponden) alleen worden gedaan als dit valt binnen het uitpondplan, zoals afgestemd met de beleggingscommissie en toegelicht aan de participanten. In het boekjaar zijn 22 woningen uitgepond welke in het verloopoverzicht zijn gepresenteerd onder desinvesteringen, ten bedrage van de oorspronkelijke kostprijs.

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

Een belangrijke veronderstelling in het waarderingsmodel van de externe taxateur en de DCF-methode is de disconteringsvoet (DV) en exit-yield (EY). De exit-yield is afgeleid uit marktgegevens vanuit recente vergelijkbare transacties zoals opgenomen in het betreffende externe taxatierapport, de disconteringsvoet bestaat uit de risicovrije rentevoet vermeerderd met algemeen en specifiek vastgoed risico. De DV ligt voor alle objecten tussen een bandbreedte van 4,42% en 5,42% (vorig jaar: tussen 4,07% en 5,07%) in het scenario doorexploiteren en tussen een bandbreedte van 7,08% en 7,98% (vorig jaar: 4,32% en 7,65%) in het scenario uitponden. De EY ligt voor alle objecten tussen een bandbreedte van 3,94% en 5,00% (vorig jaar: tussen 4,15% en 5,14%).

Een uitgangspunt in de waardering betreft de huidige huurstream vermeerderd met toekomstig ingeschatte indexaties, voor de indexaties is de in maart gepubliceerde reeks gehanteerd zoals door de NRVt opgesteld. Deze reeks wordt eveneens door taxateurs gebruikt bij de waardering van vastgoed. Daarnaast is bij de waardering rekening gehouden met de overdrachtsbelasting, zijnde 8,00% (vorig jaar: 10,4%), en transactiekosten 1% (vorig jaar: idem). Voor de woningen die in het meest recente prospectus zijn aangemerkt om uit te ponden (objecten Den Bosch en Purmerend) is een overdrachtsbelasting van 2,00% gehanteerd, gezien deze woningen doorgaans aan particulieren worden verkocht.

	Aankoop- datum	Kostprijs 31-12-2025	Boekwaarde 31-12-2025	Boekwaarde 29-12-2024	Mutatie boekjaar	Herwaardering (cumulatief)
Den Bosch*	22-12-2017	3.888.282	4.817.000	4.978.000	-161.000	928.718
Zaltbommel I	29-3-2018	6.513.176	8.292.000	7.946.000	346.000	1.778.824
Leiden	30-5-2018	6.541.491	10.387.000	11.341.000	-954.000	3.845.509
Helmond	30-5-2018	2.923.080	3.645.000	3.505.000	140.000	721.920
Alphen a/d Rijn	1-6-2019	4.653.247	5.444.000	5.320.000	124.000	790.754
Goes	1-6-2019	3.499.896	4.093.000	4.760.000	-667.000	593.104
Zaltbommel II	1-8-2019	3.738.620	4.322.000	4.325.000	-3.000	583.380
Beek en Donk	1-3-2020	5.181.298	6.888.000	9.088.000	-2.200.000	1.706.702
Bodegraven	1-4-2020	3.444.067	4.109.000	4.127.000	-18.000	664.933
Uden	1-4-2020	4.621.229	4.900.000	4.717.000	183.000	278.772
Bergen op Zoom	1-4-2020	3.582.254	3.756.000	3.779.000	-23.000	173.746
Purmerend*	1-10-2020	4.230.979	4.766.000	5.193.000	-427.000	535.021
Den Haag	1-10-2020	4.463.540	5.367.000	5.249.000	118.000	903.460
Nijmegen I	15-12-2020	2.870.992	2.640.000	3.953.000	-1.313.000	-230.992
Rotterdam Hoogvliet	31-5-2021	10.288.205	11.293.000	10.997.000	296.000	1.004.795
Teteringen	30-4-2021	3.588.203	3.653.000	3.537.000	116.000	64.797
Nijmegen II	2-4-2022	12.827.000	14.864.000	14.560.000	304.000	2.037.000
Noordwijkerhout	23-12-2021	6.399.868	5.967.000	5.940.000	27.000	-432.868
Rotterdam Nieuw Kralingen	19-7-2024	27.276.347	22.443.000	21.750.000	693.000	-4.833.347
Nuenen	19-3-2025	4.292.695	3.994.000	-	3.994.000	-298.695
		124.824.467	135.640.000	135.065.000	575.000	10.815.534

* Interne waardering middels uitpondscenario

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

De volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt: Huurinkomsten: EUR 6.526.537 (2024: EUR 3.149.011); Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd (excl. advieskosten): EUR 1.084.755 (2024: EUR 571.315); Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd (zijnde advieskosten): EUR 136.661 (2024: EUR 142.455).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 10.815.534 (2024: EUR 9.193.958). Onder het eigen vermogen is enkel een herwaarderingsreserve opgenomen voor de objecten waarbij de huidige boekwaarde hoger is dan de oorspronkelijke aanschafprijs, zijnde de positieve bedragen uit kolom 'Herwaardering (cumulatief)' ten bedrage van: EUR 16.611.435 (2024: EUR 15.119.755).

De gerealiseerde waardeverandering heeft betrekking op het resultaat van passief uitponden. In het boekjaar zijn 22 woningen uitgepond:

- 1 te Purmerend;
- 1 te Bodegraven;
- 2 te Goes;
- 3 te Leiden;
- 3 te Den Bosch;
- 4 te Nijmegen 1;
- 8 te Beek en Donk;

De verkoopopbrengst van deze objecten bedraagt EUR 10.370.185 (gemiddeld ca. EUR 471.000 per woning), de woningen hadden een boekwaarde van afgerond EUR 6.960.966 (gemiddeld ca. EUR 316.000 per woning). Met de verkoop van deze objecten waren verkoopkosten van afgerond EUR 262.000 gemoeid en de Beheerder heeft een performance fee van afgerond EUR 1.040.000 in rekening gebracht aan het Fonds. Het totale verkoopresultaat bedraagt hiermee afgerond EUR 2.107.500.

Investerings ad EUR 4,7 miljoen bestaat hoofdzakelijk uit de aankoop van het object Nuenen ad EUR 4,3 miljoen. Dit betreft 16 grondgebonden nieuwbouwwoningen gerealiseerd door Heijmans. De woningen liggen in een courant en sterk marktgebied, in de metropoolregio van Eindhoven. Wij hebben de participanten reeds op 13 maart jl. hierover per mail op de hoogte gebracht.

De taxatiewaarde van de portefeuille (gecorrigeerd voor verkopen) bedraagt in totaal afgerond EUR 135.500.000. De totstandkoming van deze waarde is per object de hoogste waarde op basis van het scenario doorexploitatie of het scenario uitponden.

De taxatiewaarde ligt daarmee ongeveer 5,3% lager dan de boekwaarde per balansdatum. De belangrijkste reden hiervoor is een modelmatig verschil, waar in de DCF wordt gerekend met het mandaat van 1 jaar (jaar 2026) voor het uitponden van woningen, wat zorgt voor een hogere contante waarde van het vastgoed.

<i>Gerealiseerde waardeverandering</i>	31-12-2025	29-12-2024
Verkoopprijs	10.370.185	851.000
Kostprijs	-5.745.867	-565.820
Correctie ongerealiseerde waardeveranderingen	-1.215.099	-
Verkoopkosten	-1.297.932	-60.322
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.111.287	224.858

2 Overlopende activa	31 december 2025	29 december 2024
Vooruitbetaalde exploitatiekosten OG	19.687	-
Rekening-courant vastgoedbeheerder	39.303	41.964
Stand bij einde verslaggevingsperiode	58.990	41.964

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

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

3 Liquide middelen	31 december 2025	29 december 2024
ABN Amro bank rekening-courant	2.044.624	2.769.722
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.044.624	2.769.722

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap. Per balansdatum staan geen gelden op de spaarrekening.

4 Eigen vermogen	31 december 2025	29 december 2024
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	2.779.500	2.459.000
Uitgifte van aandelen	-	320.500
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.779.500	2.779.500

Het geplaatste kapitaal bestaat uit 11.118 certificaten (29-12-2024: idem) met een nominale waarde van EUR 250. In de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 zijn geen certificaten uitgegeven. De gemiddelde koers waartegen de certificaten zijn uitgegeven bedraagt hiermee EUR 5.496 per certificaat (29-12-2024: idem). De intrinsieke waarde per certificaat bedraagt per 31-12-2025: EUR 6.267 (29-12-2024: EUR 5.872), verminderd met de voorwaardelijk aan de Beheerder verschuldigde performance fee ad EUR 254 (29-12-2024: EUR 212) bedraagt de intrinsieke waarde per certificaat EUR 6.013 (2024: EUR 5.659). Zie voor verdere toelichting de *niet uit de balans blijken de verplichtingen*.

	31 december 2025	29 december 2024
Intrinsieke waarde na performance fee		
Eigen vermogen einde verslaggevingsperiode	69.672.264	65.281.850
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	-2.820.589	-2.362.484
Eigen vermogen excl. performance fee	66.851.675	62.919.365

<i>Agioreserve</i>	31 december 2025	29 december 2024
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	58.324.983	50.765.141
Uitgifte van aandelen	-	7.559.842
Stand bij einde verslaggevingsperiode	58.324.983	58.324.983

<i>Overige reserves</i>		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-10.942.388	-5.749.928
Resultaat boekjaar	8.059.355	-277.277
Uitkeringen	-3.668.940	-1.556.520
Onttrekking/dotatie herwaarderingsreserve	-1.491.680	-3.358.663
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-8.043.653	-10.942.388

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

Uitkering aan vennoten over het vierde kwartaal van 2025 heeft in de eerste week van januari 2026 plaatsgevonden.

Herwaarderingsreserve

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	15.119.755	11.761.092
Onttrekking/dotatie	1.491.680	3.358.663
Stand bij einde verslaggevingsperiode	16.611.434	15.119.755

Voor de positieve herwaarderingsreserves is een herwaarderingsreserve gevormd. Over de periode van 30 december 2024 tot en met 31 december 2025 heeft, ten laste van de overige reserves, een dotatie aan de herwaarderingsreserve plaatsgevonden ad 1.491.680 (2024: EUR 3.358.663 dotatie). Zie ook de tabel zoals opgenomen onder toelichting 1.

Gerealiseerde winst per certificaat	470	190
Ongerealiseerde winst per certificaat	255	123

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

5 Schulden aan banken	31 december 2025	29 december 2024
Stand bij einde verslaggevingsperiode	65.276.812	59.893.984
Kortlopend deel schulden aan banken	-4.850.000	-
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	60.426.812	59.893.984
Stand per begin verslaggevingsperiode	69.963.234	59.893.984
Opnames	-	10.400.000
Amortisatie financieringslasten	22.938	6.250
Aflossingen als gevolg van uitponen	-4.709.361	-337.000
Stand per einde verslaggevingsperiode	65.276.812	69.963.234

Het totaal van langlopende schulden met een resterende looptijd van meer dan vijf jaar bedraagt: EUR 25.931.356 (2024: EUR 34.950.848), het restant ad EUR 39.345.456 (2024: EUR 35.012.386) heeft een looptijd van minder dan 5 jaar. Het gedeelte van de financiering met een looptijd korter dan 1 jaar is als kortlopend deel gepresenteerd.

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

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

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

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

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

Op basis van de huidige taxatiewaarde van de Objecten, bedraagt de LTV van het Fonds circa 48%. Per 31 december 2025 bedraagt de DY van het Fonds circa 8,5%. Hiermee voldoet het fonds ruimschoots aan de overeengekomen convenanten.

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

Lening ING REF	Restant hoofdsom	Looptijd	Rente *
10022050	€ 4.764.417	1-4-2028	2,58%
10023328	€ 2.625.000	1-4-2029	2,67%
10024398	€ 3.100.000	1-1-2027	1,52%
10024664	€ 1.200.000	1-4-2026	1,56%
10024665	€ 2.250.000	1-7-2026	1,24%
10024669	€ 1.400.000	1-10-2026	1,33%
10025393	€ 1.300.000	1-10-2030	2,36%
10025807	€ 231.869	1-7-2030	2,28%
10025808	€ 1.650.000	1-7-2030	2,28%
10025882	€ 4.200.000	1-4-2030	2,443%
10025883	€ 1.644.131	1-4-2030	2,443%
10026682	€ 6.515.904	1-1-2032	2,41%
10026779	€ 19.435.000	1-1-2032	2,48%
10026957	€ 3.600.000	1-4-2029	3,19%
10027217	€ 990.640	1-10-2029	3,84%
10029948	€ 10.400.000	1-4-2029	3,19%
	€ 65.306.961		2,55% **

* alle rentes zijn vast

** gewogen gemiddelde rente van de leningen

6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	31 december 2025	29 december 2024
Dividendbelasting	-	116.739
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-	116.739

7 Overlopende passiva	31 december 2025	29 december 2024
Vooruitontvangen huren	112.374	122.158
Advies- en accountantskosten	39.150	35.302
Waarborgsommen	898.987	924.437
Servicekosten	222.605	195.360
Nog te betalen rente	416.931	444.828
Uit te keren dividenden	917.235	661.521
Overige overlopende passiva	222.913	146.416
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.830.195	2.530.022

Het uit te keren dividend bestaat uit het interim-dividend over het vierde kwartaal van 2025, zoals uitgekeerd aan de participanten in de eerste week van januari 2026.

In de overige overlopende passiva is een schuld van ca. EUR 200.000 opgenomen dat toeziet op de inkoopfaciliteit van het fonds. Participanten kunnen op maandbasis certificaten verkopen aan het fonds, deze koopt het fonds in en kan het vervolgens weer plaatsen bij andere participanten. Per eind december moeten deze stukken nog uitgegeven worden aan andere participanten, derhalve staat deze als schuld gepresenteerd.

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

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

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

Per balansdatum bedraagt de voorwaardelijk verschuldigde performance fee, op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, EUR 2.820.589 (2024: EUR 2.362.484). De impact op de intrinsieke waarde ad 254 (2024: EUR 212) per certificaat is toegelicht onder het eigen vermogen. In de waardering van de objecten en de gevormde herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met de aan de beheerder verschuldigde performance fee.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

(alle bedragen in EUR)

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, zijnde het vierde prospectus van 25 april 2024, als vergelijkende cijfers.

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.

8 Huuropbrengsten	30-12-2024 / 31-12-2025	Prospectus	1-7-2024 / 29-12-2024
Den Bosch	233.151	186.539	131.963
Zaltbommel I	472.870	464.431	221.783
Helmond	177.962	200.543	88.292
Leiden	509.756	535.964	268.291
Alphen aan den Rijn	295.539	289.361	143.813
Zaltbommel II	213.919	220.575	106.438
Goes	221.591	268.976	128.516
Beek en Donk	343.830	442.314	217.175
Bergen op Zoom	198.912	198.487	93.728
Uden	253.239	248.490	122.955
Bodegraven	203.376	204.932	101.741
Den Haag	312.314	293.597	146.930
Purmerend	224.071	216.813	116.983
Nijmegen I	169.620	187.628	92.554
Teteringen	173.781	170.987	84.362
Rotterdam Hoogvliet	515.690	525.237	252.118
Nijmegen II	688.733	695.543	336.774
Noordwijkerhout	312.155	308.594	152.434
Rotterdam Nieuw-Kralingen	841.575	1.001.563	334.961
Nuenen	140.993	172.695	-
Vrijval voorziening debiteuren	23.461	-	7.200
Totaal (netto huuropbrengsten)	6.526.537	6.833.269	3.149.011

Vrijval voorziening debiteuren van EUR 23.461 (29-12-2024: EUR 7.200) betreft het ontvangen van gelden waarvan werd voorzien dat deze niet meer geïncasseerd konden worden, dit vindt plaats bij (oud-) huurders waartegen een juridische procedure loopt.

Een bedrag van EUR 32.299 (29-12-2024: EUR 27.664) is voorzien als oninbaar en op de balans gesaldeerd onder de post debiteuren (overige vorderingen), dit bedraagt 0,50% van de huidige jaarlijkse huuropbrengsten.

9 Exploitatiekosten	30-12-2024 / 31-12-2025	Prospectus	1-7-2024 / 29-12-2024
Vastgoedbeheervergoeding	247.420	249.772	118.119
Eigenaarslasten	382.235	413.407	214.324
Onderhoud	245.595	465.996	78.390
Adviseurs	136.661	99.927	142.455
Niet verrekenbare btw	129.670	214.565	109.263
Mutatiekosten	75.349	159.673	42.334
Overige lasten	4.486	-	8.885
Totaal	1.221.416	1.603.338	713.770

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 40.750, ongeacht of de werkzaamheden gedurende het boekjaar 2025 zijn verricht. De accountant heeft, net als voorgaand boekjaar, geen andere honoraria bij het fonds in rekening gebracht. Daarnaast is er ca. EUR 26.500 in rekening gebracht voor het opstellen van MJOB's en ca. EUR 14.000 voor het opstellen van taxatierapporten.

10 Renteopbrengsten	30-12-2024 / 31-12-2025	Prospectus	1-7-2024 / 29-12-2024
Rentebaten lening u/g Duinweide Ontwikkelingen IV B.V.	-	-	29.949
Rentebaten banksaldo	25.328	-	16.396
	<u>25.328</u>	<u>-</u>	<u>46.345</u>

Wegens het door de beheerder gevoerde (treasury-) beleid t.a.v. het plaatsen van overtollige liquiditeiten zijn er ca. EUR 25.000 aan rentebaten ontvangen.

11 Fondsbeheervergoeding	30-12-2024 / 31-12-2025	Prospectus	1-7-2024 / 29-12-2024
Fondsbeheervergoeding	253.410	233.120	115.757

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

12 Vergoeding AIFMD-bewaarder	30-12-2024 / 31-12-2025	Prospectus	1-7-2024 / 29-12-2024
Vergoeding AIFMD-bewaarder	39.802	54.092	18.057

13 Fondsinitiatiekosten	30-12-2024 / 31-12-2025	Prospectus	1-7-2024 / 29-12-2024
Fondsinitiatiekosten	142.873	-	306.638
Totaal	<u>142.873</u>	<u>-</u>	<u>306.638</u>

Fondsinitiatiekosten 2025 zien toe op object Nuenen en zijn direct ten laste van het resultaat gebracht.

14 Financieringslasten	30-12-2024 / 31-12-2025	Prospectus	1-7-2024 / 29-12-2024
Amortisatie financieringslasten	22.938	-	6.250
Rente brugfinancier Duinweide certificats B.V.	3.685	-	-
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	1.743.683	1.824.192	875.876
Bankkosten	12.662	-	1.653
Totaal	<u>1.782.968</u>	<u>1.824.192</u>	<u>883.779</u>

Zie de tabel zoals opgenomen bij toelichting 5.

Verkoopkosten	30-12-2024 / 31-12-2025	Prospectus
Performance fee	1.039.693	105.774
Verkoopbegeleiding	169.307	21.906
Overige verkoopkosten	88.932	9.122
Totaal	<u>1.297.932</u>	<u>136.802</u>

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.

Verloop intrinsieke waarde	31 december 2025	29 december 2024
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	65.281.851	59.235.305
Uitgifte van kapitaal	-	7.880.342
Resultaat boekjaar	8.059.355	-277.277
Dividenden	-3.668.940	-1.556.520
Stand bij einde verslaggevingsperiode	69.672.265	65.281.851
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	11.118	11.118
Intrinsieke waarde per certificaat van certificaat	6.267	5.872
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	-254	-213
Intrinsieke waarde per certificaat van certificaat na performance fee	6.013	5.659

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 (per saldo) dalende LKF ten opzichte van vorig jaar wordt o.a. veroorzaakt door lagere advies- en mutatiekosten als gevolg van uitpanden.

	30-12-2024 / 31-12-2025	1-7-2024 / 29-12-2024
Gemiddelde intrinsieke waarde	67.477.057	62.258.577
Som van de lopende kosten	1.514.628	847.584
Lopende kostenfactor (LKF)	2,24%	1,36%

De Som van de lopende kosten is als volgt bepaald:

	30-12-2024 / 31-12-2025	1-7-2024 / 29-12-2024
Exploitatiekosten	1.221.416	713.770
Fondsbeheervergoeding	253.410	115.757
Vergoeding AIFMD-bewaarder	39.805	18.057
	1.514.631	847.584



Object: Goes – Hout- en Ketelkade

Gebeurtenissen na balansdatum

Voortgang uitponden

In 2026, tot het moment van opstellen van de jaarrekening, heeft het fonds 11 woningen verkocht voor in totaal ca. EUR 5,1 miljoen. Deze opbrengsten zijn gebruikt voor het aflossen van financieringen. Het uitpondresultaat over deze verkopen bedraagt ongeveer EUR 1.108.000 en is verwerkt in de actuele handelskoers.

Bestemming van het resultaat

De Beheerder stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over de periode 30 december 2024 tot 31 december 2025 ten bedrage van EUR 8.059.355, onder aftrek van de reeds aan de Participanten gedurende 2025 betaalde en per ultimo 2025 te betalen uitkeringen over de periode 30 december 2024 tot 31 december 2025 ten bedrage van EUR 3.668.940 (per saldo EUR 4.390.415), 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 Woningen 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 Woningen 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 3,21% (2024: 2,37%), zijnde 356,9157 certificaten (2024: 263,3958 certificaten) in het Fonds.

Aan het bestuur verbonden personen en vennootschappen hebben een belang van 3,01% (2024: 4,63%), zijnde 334,6487 certificaten (2024: 514,9837 certificaten) in het Fonds.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de participanten en de beheerder van
Duinweide Woningen (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 Woningen (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 Woningen (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 Woningen (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).

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