

Voorwoord van de Beheerder

Onmiskenbaar stond het afgelopen boekjaar in het teken van de coronapandemie, een crisis van enorme proporties die begin 2020 begon en die thans hopelijk zijn einde nadert.

Voor de Nederlandse economie betekende dit een ongekende krimp in het tweede kwartaal 2020 van 8,5% ten opzichte van een kwartaal eerder, toen de krimp 1,5% bedroeg. In het derde kwartaal van 2020 veerde de economie deels terug¹, maar over heel 2020 kwam de krimp uit op ca. 3,8%². Deze krimp werd met name veroorzaakt door lagere consumentenbestedingen in horeca (de horecaomzet³ daalde in 2020 ten opzichte van 2019 met 33,9%) en minder inkomsten in de toeristensector. Ook de industrie had te lijden onder corona vanwege een daling van de export. Deze krimp zette zich in het eerste kwartaal van 2021 nog door (0,8%⁴) maar in het tweede kwartaal wordt een groei van 3,1%⁵ geschat. Deze groei wordt met name veroorzaakt door de openstelling van de horeca en de ruimere openstelling van de detailhandel, waar in het eerste kwartaal 2021 nog geen sprake van was. Daarnaast groeide ook de export van machines, transportmiddelen en chemische producten ten opzichte van een jaar eerder in de wereldwijde lockdown. Specifiek voor supermarkten geldt dat de omzet gedurende de pandemie is gestegen⁶.

Vastgoed

Ook op de vastgoedinvesteringen in 2020 had corona impact, na het recordjaar 2019 met een volume van EUR 21,6 miljard euro, bedroeg het beleggingsvolume in 2020 EUR 17,9 miljard⁷. Met name het investeringsvolume in winkelvastgoed was in het tweede kwartaal 2020 fors lager (53%) dan een jaar eerder. Vanwege de toegenomen economische onzekerheid gaan beleggers op zoek naar stabiele inkomstenstromen, waardoor het investeringsvolume in logistiek vastgoed en woningen respectievelijk steeg en gelijk bleef ten opzichte van andere sectoren.

De langdurige aanhouding van de lockdown heeft geresulteerd in verdere negatieve gevolgen voor de huurinkomsten van horeca en retailunits. Naar onze verwachting zullen de huurprijzen van retailunits verder onder druk komen te staan en zal het winkellandschap permanent veranderen, waarbij het aandeel van online bestedingen sneller zal stijgen dan voorheen gedacht.

Impact op het Fonds

Voor Duinweide Woningen B.V. en Oostwijk Vastgoed B.V. heeft dit tot op heden geen impact gehad op de huurinkomsten. Voor Duinweide Supermarkten B.V. is sprake van zeer beperkte invloed, in het boekjaar 2020-2021 is ongeveer EUR 3.500 huurkorting verstrekt naar aanleiding van corona.

De medewerkers van Duinweide hebben er aan gewerkt om, in deze onzekere tijden, de financieel negatieve gevolgen voor onze beleggingsfondsen zo beperkt mogelijk te houden. Tot op heden zijn Duinweide Investeringsfondsen en de door haar beheerde fondsen zeer beperkt financieel getroffen door de pandemie. Ook nu de pandemie zijn einde lijkt te naderen, zijn wij waakzaam en monitoren onze portefeuille continu. Wij staan in nauw contact met onze huurders en maken indien noodzakelijk op individuele basis afspraken met diegene die als gevolg van deze crisis tijdelijke problemen heeft.

¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/46/economie-veert-deels-terug-met-groei-van-7-7-procent-in-derde-kwartaal-2020>

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/07/economie-krimpt-met-0-1-procent-in-vierde-kwartaal-2020>

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/09/omzet-horeca-krimpt-ongekend-hard-door-coronamaatregelen>

⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/25/economie-krimpt-met-0-8-procent-in-eerste-kwartaal-2021>

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/33/economie-groeit-met-3-1-procent-in-tweede-kwartaal-2021>

⁶ Onderzoeksbureau IRI, 'Marktaandeel supermarkten 2020: fullservice wint van prijsvechters', 21 januari 2021 (<https://www.agf.nl/article/9286402/marktaandeel-supermarkten-2020-fullservice-wint-van-prijsvechters/>)

⁷ <https://www.cbre.nl/nl-nl/real-estate-outlook/2020>

Er is op dit moment geen aanleiding om de rendementsprognose 2021-2022 te wijzigen. Op de jaarvergadering zullen we extra aandacht besteden aan de (potentiële) gevolgen van deze crisis.

Ontwikkelingen Duinweide in 2020-2021 en vooruitzichten 2021-2022

In het afgelopen boekjaar heeft de Beheerder één nieuw Fonds geïnitieerd, Westland Vastgoed CV, en heeft er een emissie plaatsgevonden van Duinweide Supermarkten BV en Duinweide Woningen BV.

Het nieuw opgerichte fonds Westland Vastgoed CV belegt in een Jumbo Supermarkt in Kwintsheul. De totale fondsinvestering bedroeg ruim 3 miljoen euro en er werd 1,4 miljoen euro kapitaal opgehaald. Het Fonds heeft een verwachte looptijd van 5 tot 10 jaar en een geprognosticeerd gemiddeld direct rendement na aflossing van 5,3%.

Bij Duinweide Supermarkten zijn ultimo 2020 de objecten van de bestaande fondsen Elswijck Vastgoed BV en Borghwijck Vastgoed CV tegen marktwaarde aangekocht, waarbij de beleggers van beide fondsen grotendeels hebben herbelegd in Duinweide Supermarkten. Hiermee heeft Duinweide Supermarkten thans 12 supermarkten in bezit op 11 locaties. De omvang van het fonds is daarmee gegroeid tot ca. EUR 64 miljoen. De Beheerder hoopt in 2022 nieuwe supermarkten aan het fonds toe te kunnen voegen.

In oktober 2020 zijn de objecten van het fonds Haaghoeve Woningen verkocht aan Duinweide Woningen. De participanten in dit fonds realiseerden een gemiddeld direct rendement van 5,5% (begroot 5,3%) en een gemiddeld indirect rendement van 12,3% (begroot 1,6%) over een periode van 5 jaar. In het tweede kwartaal van 2021 kocht Duinweide Woningen respectievelijk 28 en 11 duurzame nieuwbouwwoningen gelegen te Rotterdam en Teteringen aan. Na aankoop van voormelde vier complexen bedraagt de totale omvang van het fonds 319 woningen met een waarde van ca. EUR 87 miljoen.

In december 2021 zal Duinweide Woningen een overeenkomst sluiten met Duinweide Ontwikkelingen IV BV ten behoeve van een door Heijmans te ontwikkelen appartementencomplex te Rotterdam Nieuw Kralingen. Dit complex zal bestaan uit 50 hoogwaardige woningen in het midden-huursegment (ca. EUR 1.000 per maand). Het complex wordt naar verwachting eind 2023 opgeleverd. In het tweede kwartaal 2022 zal het fonds nog 42 nieuwbouwwoningen te Nijmegen aankopen, waartoe te zijner tijd een emissie zal plaatsvinden.

In het laatste kwartaal van 2021 verwacht de Beheerder twee nieuwe fondsen te initiëren. Het eerste fonds, genaamd Rivierburcht Vastgoed, belegt in nieuwbouwwoningen in het sociale- en midden-huursegment in Arnhem, Noordwijkerhout, Valburg en Voorburg. Dit fonds zal in tegenstelling tot Duinweide Woningen geen groeiogmerk hebben, zal fiscaal transparant zijn en een looptijd van 5 tot 10 jaar hebben. Het beoogde uitkeringsrendement zal ca. 4,5 tot 5% bedragen. De totale fondsinvestering voor Rivierburcht Vastgoed bedraagt circa EUR 45 miljoen waarvan circa EUR 20 miljoen bijeengebracht kapitaal.

Het tweede fonds, genaamd Burgwijck Vastgoed, belegt in een wijkwinkelcentrum met Jumbo supermarkt te Barendrecht, een recent vernieuwde Jumbo supermarkt te Groningen een AH-supermarkt te Losser en een AH-supermarkt met enkele retailunits te Maastricht. Het fonds zal fiscaal transparant zijn en een looptijd van 5 tot 10 jaar hebben. Het beoogde uitkeringsrendement na 2% aflossing op de financiering zal ca. 5,5% bedragen. De totale fondsinvestering voor Burgwijck Vastgoed bedraagt circa EUR 29 miljoen waarvan circa EUR 16 miljoen bijeengebracht kapitaal.

Duinweide Investerings N.V.

Inhoudsopgave

Voorwoord van de Beheerder	1
Inhoudsopgave	3
1 Algemene informatie	4
2 Verslag van de Beheerder	5
Algemeen	5
Actuele marktcijfers en ontwikkelingen	10
Vastgoedportefeuille	11
Financieel verslag	14
Fiscale positie over 2020-2021	19
3 Jaarrekening	20
Balans per 30 juni 2021	20
Winst-en-verliesrekening 2020-2021	21
Kasstroomoverzicht 2020-2021	22
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	23
Financiële instrumenten en risicobeheersing	27
Toelichting op de balans	28
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	33
4 Overige gegevens	35
5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	36



1 | Algemene informatie

Beheerder / Initiatiefnemer

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

AIFMD Bewaarder

TMF Depositary N.V.
Herikerbergweg 238
1101 CM Amsterdam
Telefoon: 020 - 575 5600

Fiscaal adviseur

Amstone Tax Lawyers B.V.
Nieuwe Keizersgracht 43
1018 VC Amsterdam
Telefoon: 020 – 820 15 55

Accountant

BDO Audit & Assurance B.V.
K.P. van der Mandelelaan 40
3062 MB Rotterdam
Telefoon: 010 - 242 46 00

Juridisch Adviseur en notaris ten behoeve van de Beheerder

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

Duinweide Vastgoedmanagement

Beauvastgoed Beheer & Onderhoud B.V.

Henry Dunantweg 15
2402 NM Alphen aan den Rijn
Telefoon: 0172 - 74 26 55

2 | Verslag van de Beheerder

Algemeen

Hierbij presenteert de beheerder van de belegginginstelling het jaarverslag van Duinweide Supermarkten B.V. per 30 juni 2021. Dit jaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2020 tot en met 30 juni 2021.

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

Fiscale status

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

Doelstelling

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

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

Beleggingskader

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

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

Bestuur en beheer

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

Duinweide Investerings N.V. treedt daarnaast op als Beheerder van Sonnewijk Vastgoed CV, Rietwijk Vastgoed FGR, Leidsewijk Vastgoed FGR, Uniewijk Vastgoed CV, Duinweide Woningen B.V., Oostwijk Vastgoed B.V. en Westland Vastgoed CV. De Beheerder zorgt voor een zorgvuldig beheer en een verantwoorde exploitatie van de Objecten, en is belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het fonds.

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 bevatten ook geen winstdeling.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de beloning van de werknemers in de periode eindigend op 31 december 2020, 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)
Werknemers Beheerder	7	100%	0%	€ -	€ 596.751

Wft

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

Bewaarder

De Beheerder heeft TMF Depositary N.V. als AIFMD-bewaarder van het Fonds aangewezen en heeft een overeenkomst met de Bewaarder gesloten waarin de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van de Bewaarder ten behoeve van het Fonds zijn vastgelegd. De Bewaarder heeft, op grond van strategische heroriëntatie, besloten met deze activiteit te stoppen. De Beheerder heeft de selectieprocedure voor een nieuwe bewaarder recent afgerond en verwacht deze uiterlijk 31 december 2021 voor het Fonds aan te stellen.

Risicomanagement

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

Renterisico

Het Fonds sluit in beginsel bankfinancieringen 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 die rente te zijner tijd begroot op 5,1%. Het risico bestaat echter dat deze hoger uitvalt. De hoogte van de rente heeft tevens invloed op de waarde van het vastgoed. Een hogere rente zal dus vermoedelijk resulteren in lagere beleggingsresultaten.

Aflossing- en herfinancieringsrisico

De Financier stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de Financiering die betrekking hebben op de waarde van de Objecten (Loan to Value (LTV) covenant) en de hoogte van de huuropbrengsten (Debt Yield (DY) covenant) ten opzichte van de Financiering. Wanneer deze dalen tot onder een vooraf overeengekomen niveau (60% respectievelijk 7,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement. Op basis van de huidige taxatiewaarde van de 11 Objecten (exclusief het nog aan te kopen object), bedraagt de LTV van het Fonds circa 51%. Per 30 juni 2021 bedraagt de DY van het Fonds circa 11,7%. Dit betekent dat de waarde van de Objecten met 17% en/of de huurinkomsten het Fonds met 35% moeten dalen, alvorens voornoemde convenanten geschonden worden. Een schending van het DY covenant betekent in beginsel dat het Direct rendement (tijdelijk) nihil zal bedragen.

Wanneer een financiering afloopt, beoogt de Beheerder deze te verlengen. Het risico bestaat dat dit niet lukt en de financiering moet worden afgelost. Mogelijk dient het Fonds dan een Object te verkopen. Het risico bestaat dat op dat moment een lager rendement wordt behaald dan begroot.

Marktrisico

Het Fonds is actief op de Nederlandse markt en koopt uitsluitend vastgoed aan in Nederland. Het marktrisico ziet op het algemene economische klimaat waarin de vastgoedmarkt zich bevindt en heeft een grote invloed op de waardeontwikkeling van vastgoed. Het economisch klimaat is zowel van invloed op de vraag naar en het aanbod van het vastgoed als op de verhuurmarkt. In het geval van verminderde vraag bij een minimaal gelijkblijvend aanbod zal de waarde van het vastgoed onder druk komen te staan.

Het marktrisico kan tot gevolg hebben dat (een deel) van de Objecten niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden, kan/kunnen worden verkocht door de marktomstandigheden op dat moment, waardoor de Beheerder niet in staat zal zijn de beleggingsportefeuille van het Fonds adequaat te beheren en uiteindelijk het vermogen van het Fonds niet zal kunnen worden vereffend en/of het Fonds niet kan worden beëindigd.

De inkomsten van het Fonds bestaan nagenoeg geheel uit de huurinkomsten van supermarkten. Als het aandeel online supermarktbestedingen groeit, kan dat leiden tot een lagere omzet in de fysieke supermarkt. Een lagere winkelomzet kan ertoe leiden dat de huurder van een Object problemen krijgt om de huur aan het Fonds te betalen waardoor een lagere huurprijs tot stand zal moeten komen of leegstand kan ontstaan. Dit zal een negatief effect hebben op de huurinkomsten en de waarde van de Objecten, hetgeen zal leiden tot een lager Direct- en Indirect rendement.

Inflatierisico

Inflatie is afhankelijk van verschillende economische factoren en heeft invloed op het Direct rendement van het Fonds. Als de inflatie in werkelijkheid lager blijkt te zijn dan de in de prospectus gehanteerde percentages (gemiddeld 1,68%), bestaat de kans dat het Direct rendement lager uitvalt dan geprognosticeerd.

Inflatie kan verder invloed hebben op het Indirect rendement. Doordat de indexatie van huuropbrengsten is gekoppeld aan het door het CBS gepubliceerde prijsindex (CPI), is het mogelijk dat de huuropbrengsten bij verkoop van het betreffende Object niet de geprognosticeerde hoogte heeft behaald. Indien bij verkoop wordt uitgegaan van eenzelfde kapitalisatiefactor als bij aankoop, kan de verkoopwaarde hierdoor lager zijn dan aangegeven in het Prospectus.

De inflatie heeft tot slot ook gevolgen voor het kostenniveau voor het Fonds. Over het algemeen zullen de kosten stijgen bij een hogere inflatie. Het risico bestaat dat de kosten voor het Fonds hoger zullen uitvallen als gevolg van de inflatie.

Leegstandsrisico

Indien een huurovereenkomst van een Object eindigt of wordt opgezegd, en er nog geen nieuwe huurder is gevonden – dan kan dit leiden tot leegstand. Leegstand leidt tot inkomstenderving en mogelijk ook tot additionele kosten voor het Fonds. Bij langdurige niet nakoming dan wel blijvende onmogelijkheid tot nakoming van de verplichtingen door een huurder van een Object, zal de Beheerder veelal naar een nieuwe huurder omzien en het gehuurde moeten laten ontruimen. Leegstand van een of meerdere Objecten heeft een negatieve invloed op het Exploitatieresultaat.

Risico wijziging in de wet- en regelgeving voor Objecten

De Objecten zijn onderworpen aan- en worden beïnvloed door wet- en regelgeving. Er kunnen wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving plaatsvinden op het gebied van huur, milieu- en bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften. Een voorbeeld hiervan is dat de overheid (vergelijkbaar met kantoren) eisen zal stellen aan het energielabel c.q. verduurzamen van Objecten. Dit kan een directe invloed hebben op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten, en daarmee ook op het rendement. Het Fonds kan hierdoor met hogere onderhoudskosten geconfronteerd worden, die een nadelig effect hebben op het Exploitatieresultaat.

Een ander voorbeeld van wijziging van wet- en regelgeving wat een nadelig effect heeft op het Exploitatieresultaat van het Fonds, betreft de wijzigingen met betrekking tot de overdrachtsbelasting. De kosten met betrekking tot de aankoop van een Object zullen hiermee stijgen, hetgeen een nadelig effect heeft op het Direct Rendement. Daarnaast kan een verhoging van de overdrachtsbelasting leiden tot een lagere verkoopwaarde van de Objecten.

Huurdersrisico

De inkomsten van het Fonds zullen bestaan uit de Bruto huuropbrengsten. Hoewel de kredietwaardigheid van een huurder vooraf wordt onderzocht, sluit dit echter niet uit dat een huurder op een bepaald moment de huurtermijnen niet (tijdig) kan voldoen. Bij langdurige niet-nakoming (na 3 maanden) zal het Fonds bij de rechter om ontbinding vragen van het huurcontract zodat tot ontruiming van het gehuurde Object kan worden overgegaan. Niet juiste, tijdige of volledige nakoming door huurders van hun financiële verplichtingen aan het Fonds, zal vermoedelijk een negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat.

Tevens bestaat het risico dat winstgevendheid van huurders (de winkeliers) in het algemeen zal afnemen, bijvoorbeeld door de huidige stijgende trend van online verkopen en laag consumentenvertrouwen. Bij een dalende winstgevendheid in algemene zin zal de huurprijs die winkeliers kunnen of willen betalen voor hun huisvesting afnemen. Hierdoor kunnen de huurprijzen die gerealiseerd worden door het Fonds, en daardoor ook het Exploitatieresultaat, in negatieve zin beïnvloed worden.

Risico impact COVID-19

Door de huidige verspreiding van het coronavirus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren. Voor het Fonds en voor een potentiële koper van een Object kan dit tot gevolg hebben dat het lastiger wordt om een Financiering aan te gaan. In dat geval zal de vraag naar vastgoed kleiner zijn, hetgeen een waarde drukkend effect heeft op de Objecten. Dit leidt tot een lager Indirect rendement voor de beleggers. Daarnaast heeft COVID-19 invloed op de risico-opslagen die de bank in rekening brengt bij een nieuwe financiering of herfinanciering. Een hoger rentetarief resulteert in een lager Direct rendement. Specifiek voor supermarkten geldt dat de omzet gedurende de pandemie is gestegen, zie ook marktcijfers en ontwikkelingen.

Interne beheersing (in control statement)

De Beheerder beschikt krachtens de Wet op het financieel toezicht over een beschrijving van de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem van de vennootschap. De Beheerder verklaart dat de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneert.

Actuele marktcijfers en ontwikkelingen

Marktcijfers en kengetallen

Supermarkten spelen een centrale rol in het dagelijks leven van de Nederlander. Van de 54 miljard euro consumentenbestedingen aan food, wordt ruim 70% uitgegeven in de supermarkt. Volgens Onderzoeksbureau IRI⁸ bedroeg de totale supermarktomzet in 2020 ca. 44,7 miljard euro (2019: 40,2 miljard euro), dit is 11,2% hoger dan een jaar eerder. Deze groei ligt sterk boven het gemiddelde van de afgelopen jaren en is voornamelijk veroorzaakt door de coronamaatregelen. Voor 2021 wordt door IRI⁹ een groei van tussen 2,6% negatief en +2,9% positief verwacht, bestaande uit drie scenario's. De drie scenario's houden voornamelijk rekening met de coronamaatregelen, wanneer de maatregelen vroeg in 2021 worden afgebouwd valt de verwachte omzetgroei lager uit.

Volgens actuele gegevens van Locatus, geanalyseerd door Supervastgoed¹⁰, zijn in Nederland ca. 4.800 supermarkten gelegen. De grootste categorie supermarkten zijn die tussen de 500m² en 2.400m². Het gemiddelde winkelvloeroppervlakte van supermarkten wordt jaarlijks groter. In 2005 had de gemiddelde supermarkt nog een winkelvloeroppervlakte van 768m², inmiddels is dat in 2020 957m². Deze supermarkten hebben een breed assortiment voor de dagelijkse- en wekelijkse boodschappen en zijn gericht op gemak.

Daarnaast heeft de supermarkt ook een belangrijke sociale functie. Ze bieden gevarieerd en afwisselend werk aan meer dan 300.000 mensen en hebben een spilfunctie in dorpen en wijken. Zeker in kleinere gemeenschappen ontmoeten mensen elkaar hier nog, en in en om supermarkten is het vaak zeer levendig. Supermarkten zijn de wereld in het klein en zorgen vaak voor traffic naar de omliggende winkels. Bovendien zorgt de supermarkt er voor dat eten en drinken betaalbaar blijven voor de consument.

Volgens Colliers¹¹ betreft circa 15% van al het winkelloppervlak in Nederland een supermarkt. Uitgedrukt in vierkante meter per inwoner is dit 0,27. Ter vergelijking: in Duitsland en Denemarken bedraagt dit 0,42. Supermarkten veranderen daarnaast zelden van locatie. De mutatiegraad van supermarkten over de afgelopen 15 jaar bedraagt minder dan 3% per jaar.

Online supermarkt bestedingen

Kennisplatform Supermarkt & Ruimte¹² verricht eens per jaar een consumentenonderzoek naar de ontwikkeling van online supermarktbestedingen. Als gevolg van de extreme marktverandering die de uitbraak van het coronavirus heeft veroorzaakt, is er een forse groei geweest van online supermarktbesteding. De groei van online verkopen droeg voor 20% bij aan de omzetstijging van 4,5 miljard euro in 2020 zoals eerder beschreven.

De beheerder verwacht dat online supermarktbesteding verder zal doorgroeien maar dat zij de fysieke supermarkt niet zal verdringen. De fysieke supermarkt blijft een meer aantrekkelijke plek om de consument te verleiden met mooie versproducten, aanbiedingen en nieuwe producten. Daarnaast heeft de fysieke supermarkt ook een sociale functie die het online winkelen niet kan bieden.

⁸ Onderzoeksbureau IRI, 'Marktaandeel supermarkten 2020: fullservice wint van prijsvechters', 21 januari 2021 (<https://www.agf.nl/article/9286402/marktaandeel-supermarkten-2020-fullservice-wint-van-prijsvechters/>)

⁹ Onderzoeksbureau IRI, 'Groei supermarkt omzet 2021 tussen -2,6% en +2,9%', 27 oktober 2020 (<https://www.agf.nl/article/9262483/groei-supermarkt-omzet-2021-tussen-2-6-en-2-9/>)

¹⁰ SuperVastgoed, 'Nederland supermarktland, 20 jaar groei in cijfers', juni 2020 (verkrijgbaar bij SuperVastgoed)

¹¹ Colliers, 'Supermarktrapport', juli 2019 (verkrijgbaar via Colliers)

¹² Kennisplatform Supermarkt & Ruimte, 'Nieuw onderzoek naar online supermarktbestedingen', 2020 (<https://www.supermarktenruimte.nl/17598-2/>)

Vastgoedportefeuille

Het Fonds belegt per 30 juni 2021 in elf Objecten, deze zijn onderstaand toegelicht.

Object Haarlem

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

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

Object Den Haag

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

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

Object Haren

Object Haren is gelegen aan het Anjerplein in Haren. Het wijkwinkelcentrum Oosterhaar, waar het Object Haren deel van uit maakt, bedient als primair gebied het oostelijke gedeelte van de gemeente Haren. Dit primaire marktgebied wordt gescheiden middels een spoorweg van het westelijke deel van het dorp. Deze spoorweg creëert een natuurlijke separatie van andere winkelgebieden in Haren en heeft daarmee een sterkere binding van de bewoners van het marktgebied met deze supermarkt.

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

Object Zaltbommel

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

De Aldi en Jumbo gevestigd in Object Zaltbommel hebben een oppervlakte van respectievelijk 1.271 en 1.508 m² BVO. De huurovereenkomsten zijn per 17 september 2012 aangegaan voor een periode van 10 jaar en eindigen door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 16 september 2022. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met twee optieperioden van elk vijf jaar. Naast de Aldi en Jumbo supermarkten zijn een drogist, bakker, Primera, slager, bloemenzaak en kapper in Object Zaltbommel gevestigd.

Object Leiden

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

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

Object Cuijk

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

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



Object: Haarlem

Object Marknesse

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

De Jumbo gevestigd in Object Marknesse heeft een oppervlakte van totaal 1.572 m² BVO. De huurovereenkomst is per november 2016 aangegaan voor een periode van 10 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 31 mei 2028. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met een periode van vijf jaar.

Object Renkum

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

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

Object Zevenaar

Object Zevenaar ligt in het centrum van Zevenaar. De Jumbo supermarkt heeft de beschikking over een eigen parkeerterrein (onderdeel van Object Zevenaar). Dit parkeerterrein en de gevel zullen binnen afzienbare tijd worden vernieuwd. Verder zal het pick-up point een meer prominente plek krijgen aan de buitenzijde van de supermarkt.

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

Object Spijkenisse

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

Object Schijndel

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

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

Financieel verslag

Het resultaat voor belastingen bedraagt EUR 2.911.942 (2019-2020: EUR 875.436), de stijging ten opzichte van voorgaand boekjaar is voornamelijk gelegen in de hogere huuropbrengsten door de aankoop van nieuwe Objecten en ongerealiseerde waardeveranderingen van bestaande beleggingen.

Huuropbrengsten

De opbrengsten worden gevormd door de huursommen die de huurders aan het Fonds betalen. Over het afgelopen boekjaar zijn nagenoeg alle huursommen door de huurders voldaan.

Exploitatiekosten

Vastgoedbeheervergoeding

De Beheerder ontvangt jaarlijks een beheervergoeding van 3,00% over gefactureerde netto huursom van het Object, exclusief omzetbelasting (Btw).

De vergoeding voor het Vastgoedbeheer is voor het dagelijks beheer van de Objecten en bestaat uit het administratief, commercieel en technisch beheer. Dit Vastgoedbeheer is door de Beheerder uitbesteed aan Duinweide Vastgoedmanagement. De Vastgoedbeheerder ontvangt hiervoor een vergoeding van 3,00% van de gefactureerde netto huursom van het Object, exclusief omzetbelasting (Btw).

Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals de onroerendezaakbelasting, bijdragen aan een vereniging van eigenaren, waterschapslasten, rioolrechten en verzekeringspremies.

Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde WOZ waarde van de Objecten.

Onderhoud

De jaarlijkse onderhoudskosten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting (MJOP). 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.

Adviseurs

De adviseurskosten betreffen de vergoedingen aan accountants voor de controle van de jaarrekening en overige adviseurs voor de werkzaamheden op technisch, financieel, juridisch of fiscaal gebied. Daarnaast betreft dit de jaarlijkse taxatiekosten van de Objecten. De accountant, zijnde BDO Audit & Assurance B.V., ontvangt een vergoeding van EUR 29.295 excl. BTW per kalenderjaar (prijspeil 2021).

Fondsbeheervergoeding

De vergoeding voor het Fondsbeheer (3,0%) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten) is voor het beheer van het Fonds, de administratie, het bepalen en doen van uitkeringen, het opstellen van een begroting en de conceptjaarrekening, het doen van aangiften omzetbelasting, de periodieke rapportage aan en communicatie met de Certificaathouders, het organiseren en begeleiden van Certificaathouders vergaderingen, het overleg met de Bewaarder en de onderhandelingen met Financiers.

In de Fondsbeheervergoeding is een vergoeding voor personeelsbeloning inbegrepen, het personeelsbestand van Duinweide Investerings N.V. bestaat per 30 juni 2021 uit circa 7 FTE.

Daarnaast betreft de fondskosten alle externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van het Fonds en die worden doorberekend aan het Fonds, bijvoorbeeld het doorlopend toezicht van de AFM, de participantenadministratie en de vergoeding aan de Beleggingscommissie.

AIFMD-bewaarkosten

De Bewaarder, zijnde TMF Depositary N.V., ontvangt een basisvergoeding van ca. EUR 6.500 excl. BTW per kalenderjaar en een additionele vergoeding van EUR 1.600 per Object (prijspeil 2021).

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

Beleggingen in terreinen en gebouwen

Het onroerend goed is per ultimo boekjaar gewaardeerd op EUR 64.640.000, zijnde de reële waarde van de objecten. De reële waarde van de Objecten is bepaald op basis van externe taxaties en volgens de DCF-methode, zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening. Op de financiering is gedurende het jaar EUR 117.788 afgelost. Er is geen sprake van financiële instrumenten om financieringsrisico's af te dekken.

Schulden aan banken

De Financier stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de Financiering die betrekking hebben op de waarde van de Objecten (Loan to Value (LTV) covenant) en de hoogte van de huuropbrengsten (Debt Yield (DY) covenant). Wanneer deze dalen tot onder een vooraf overeengekomen niveau (60% respectievelijk 7,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement. Op basis van de huidige taxatiewaarde van de 11 Objecten (exclusief het nog aan te kopen object), bedraagt de LTV van het Fonds circa 51%. Per 30 juni 2021 bedraagt de DY van het Fonds circa 11,7%. Dit betekent dat de waarde van de Objecten met 17% en/of de huurinkomsten het Fonds met 35% moeten dalen, alvorens voornoemde convenanten geschonden worden. Een schending van het DY covenant betekent in beginsel dat het Direct rendement (tijdelijk) nihil zal bedragen. In de berekening van de DY is gerekend met twaalf maanden huur voor de nieuwe Objecten Spijkenisse en Schijndel, wanneer gerekend met de werkelijke huur (6 maanden) is de DY 10,6%.

Onderstaand overzicht met daarin de actuele leningen, de hoofdsom, de looptijd, het rentetarief en de periodieke (jaarlijkse) aflossing zichtbaar. Eveneens opgenomen op welk object de betreffende financiering betrekking heeft.

Lening	Hoofdsom	Looptijd	Rente	Object	Aflossing
ING Real Estate Finance 10013682	1.650.000	1-7-2026	FIX 2.66	Haarlem	-
ING Real Estate Finance 10011784	800.000	1-10-2024	FIX 2.185	Den Haag	-
ING Real Estate Finance 10011785	800.000	1-10-2022	FIX 3.25	Den Haag	-
ING Real Estate Finance 10019717	2.773.000	1-10-2021	FIX 2.45	Haren	13.864
ING Real Estate Finance 10019718	2.773.000	1-10-2023	FIX 2.75	Leiden	13.864
ING Real Estate Finance 10020258	4.600.000	1-4-2022	FIX 2.50	Zaltbommel	23.000
ING Real Estate Finance 10020747	3.511.000	1-10-2024	FIX 2.78	Cuijk	17.560
ING Real Estate Finance 10022315	1.970.000	1-7-2025	FIX 2.75	Marknesse	49.250
ING Real Estate Finance 10023866	2.950.000	1-7-2026	FIX 2.19	Renkum	-
ING Real Estate Finance 10024393	2.055.000	1-1-2027	FIX 2.25	Zevenaar	-
ING Real Estate Finance 10025301	5.562.880	1-1-2026	FIX 2.12	Spijkenisse	-
ING Real Estate Finance 10025482	1.934.688	1-4-2022	FIX 2.90	Schijndel	-

Kengetallen

Intrinsieke waarde en handelskoers

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het fonds per 30 juni 2021 bedraagt EUR 31.985.254 (30 juni 2020: EUR 23.800.156, 30 juni 2019: EUR 17.370.026), zijnde EUR 4.871 (30 juni 2020: EUR 4.596, 30 juni 2019: EUR 4.557) per certificaat.

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 1 juli 2021 bedroeg de indicatieve handelskoers EUR 5.497 (per aanvang fonds EUR 5.000 en per 1 juli 2020 EUR 5.296).

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

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)		
	30-6-2021	30-6-2020
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	23.800.156	17.370.026
Uitgifte van kapitaal	7.546.156	7.293.418
Resultaat boekjaar	2.911.941	875.436
Dividenden	-2.272.999	-1.738.724
Stand bij einde verslaggevingsperiode	31.985.254	23.800.156
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	6.566	5.178
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	4.871	4.596

Kostenratio (LKF)

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 uitreden van deelnemers worden eveneens niet meegenomen in de LKF.

Lopende kostenfactor	2020-2021	2019-2020
Gemiddelde intrinsieke waarde	27.892.705	20.585.091
Som van de lopende kosten	599.743	453.668
Lopende kostenfactor (LKF)	2,15%	2,20%
De Som van de lopende kosten is als volgt bepaald:	2020-2021	2019-2020
Exploitatiekosten	447.301	335.109
Fondsbeheervergoeding	127.383	90.373
Vergoeding AIFMD-bewaarder	25.059	28.186

Toekomstparagraaf

De Beheerder verwacht over 2021-2022 een resultaat te realiseren dat is opgenomen in de tabel 'Geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement Objecten' onder Jaar 8. De Beheerder is voornemens om in lijn met de groei-doelstelling van het Fonds Objecten aan te kopen en nieuwe financieringen aan te gaan en/of bestaande (aflopende) financieringen te verlengen. De ontwikkeling van COVID-19 en de gevolgen hiervan kan de omzet en het Direct rendement (in negatieve zin) beïnvloeden. De medewerkers van Duinweide Investerings N.V. alsmede onze vastgoedbeheerder doen dagelijks hun uiterste best om de financiële negatieve gevolgen voor de fondsen zo beperkt mogelijk te houden.

GEPROGNOSTICEERD EN GEREALISEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT OBJECT (alle bedragen in EUR)								
	Jaar 1 - 2014/2015 (werkelijk)	Jaar 2 - 2015/2016 (werkelijk)	Jaar 3 - 2016/2017 (werkelijk)	Jaar 4 - 2017/2018 (werkelijk)	Jaar 5 - 2018/2019 (werkelijk)	Jaar 6 - 2019/2020 (werkelijk)	Jaar 7 - 2020/2021 (werkelijk)	Jaar 8 - 2021/2022 begroot
Huuropbrengst	194.064	380.858	967.232	2.190.090	2.522.017	3.006.732	3.839.207	4.345.031
Totale opbrengsten (a)	194.064	380.858	967.232	2.190.090	2.522.017	3.006.732	3.839.207	4.345.031
Vastgoedbeheer	3,0%	-5.810	-9.535	-25.557	-69.893	-75.747	-90.735	-122.517
Niet verrekenbare BTW		-	-	-	-1.638	-2.610	-3.832	-861
Eigenaarslasten	3,5%	-11.513	-20.422	-49.587	-101.634	-139.734	-155.036	-200.243
Onderhoud	3,0%	-	-108	-2.787	-18.823	-34.374	-40.143	-69.439
Adviseurs		-5.244	-11.280	-13.393	-31.667	-42.012	-45.363	-54.241
Fondsbeheer en fondskosten		-11.169	-16.604	-51.380	-74.132	-105.342	-118.559	-152.442
Totale Exploitatiekosten (b)	-33.736	-57.949	-142.704	-297.787	-399.819	-453.668	-599.743	-687.452
Financieringsrente		-42.420	-83.780	-210.539	-430.986	-503.071	-608.372	-739.852
Negatieve rente over banksaldo		-	-	-	-	-	-2.030	-6.750
Totale Financieringslasten (c)	-42.420	-83.780	-210.539	-430.986	-503.071	-608.372	-741.882	-852.343
Fondsinitiatiekosten		-236.904	-200.154	-1.106.021	-382.887	-70.026	-742.216	-747.611
Waardeverandering van beleggingen		-132.285	-27.162	-669.857	50.482	248.081	1.182.658	-
Amortisatie financieringslasten		-1.650	-2.564	-7.655	-14.817	-17.076	-17.558	-20.687
Totale Indirecte baten en lasten (d)	-370.839	-229.880	-1.783.533	-347.222	160.979	-1.088.815	414.360	-
Exploitatieresultaat (a+b+c+d)	-252.931	9.249	-1.169.544	1.114.095	1.780.106	855.877	2.911.942	2.805.236
Correctie voor indirecte baten en lasten (d)		370.839	229.880	1.783.533	347.222	-160.979	1.088.815	-414.360
Reservering voor onderhoud		-3.500	-11.433	-25.105	-32.474	-20.535	-71.515	-57.162
Resultaat cf. Prospectus grondslagen	114.408	227.696	588.884	1.428.843	1.598.592	1.873.177	2.440.420	2.805.236
Aflossingen op hypotheek		-	-6.932	-59.508	-105.226	-117.538	-117.538	-117.538
Uitkering uit reserves		-14.158	-6.823	196.563	17.465	-6.687	-16.915	-49.883
Voor uitkering beschikbaar		100.250	220.873	778.515	1.386.800	1.486.680	1.738.724	2.272.999
Uitkering per Certificaat		250	350	366	380	390	387	410
Direct rendement	6,7%	7,2%	7,1%	7,4%	7,5%	7,6%	7,4%	7,8%
Gemiddeld direct rendement t/m heden	7,3%							
Hypotheek saldo aanvang periode	1.650.000	1.650.000	3.250.000	13.389.068	16.840.560	18.705.335	25.812.797	25.760.965
Opnames	-	1.600.000	10.146.000	3.511.000	1.970.000	7.225.000	7.497.568	-
Aflossing	-	-	-6.932	-59.508	-105.226	-117.538	-117.538	-117.538
Hypotheek saldo einde periode	1.650.000	3.250.000	13.389.068	16.840.560	18.705.335	25.812.797	33.192.826	25.643.427
Verschillen tussen het saldo hypotheek zoals bovenstaand opgenomen en in de toelichting op de jaarrekening worden veroorzaakt door geactiveerde afsluitkosten, deze zijn bij het aangaan van de lening in rekening gebracht. Deze geactiveerde kosten worden jaarlijks ten laste van het resultaat gebracht middels amortisatie. De kolom begroting over boekjaar 2020/2021 is opgenomen als prognose en is conform de versie zoals beschikbaar op onze website, hierin is geen rekening gehouden met eventuele nieuwe aankopen.								

Toelichting op rendementsbegrippen

Rendementsprognoses

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

Direct rendement

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

Indirect rendement

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

Totaal rendement

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

Internal Rate of Return, IRR

Het jaarlijks rendementspercentage dat een maatstaf is voor het effectieve rendement, waarbij rekening wordt gehouden met de hoogte en het tijdstip van toekenning van Certificaten en de betaling van rente en aflossingen van de Financiering(en). Bij deze methode is de contante waarde van de uitkeringen aan de Certificaathouders gedurende de (beoogde) looptijd van het Fonds precies gelijk aan de oorspronkelijke inleg van de Certificaathouders.

Fiscale positie over 2020-2021

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

Ondertekening door de directie

Alphen aan den Rijn, 30 september 2021

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. drs. ing. J.S. Nathalia

w.g. M.A. van der Haven

w.g. P.G. Zwart

Fiscale positie over 2020-2021

(alle bedragen in EUR)

Berekening belastbaar bedrag

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2020-2021 is als volgt berekend:

Resultaat voor belasting	2.911.942
--------------------------	-----------

Bij:	Fondsinitiatiekosten	747.611
Af:	Herwaardering	-1.182.658
Af:	Afschrijving fondsinitiatiekosten	-548.335
Af:	Hogere dotatie voorziening onderhoud	-57.162
		-1.040.544

Belastbaar bedrag	<u>1.871.398</u>
--------------------------	-------------------------

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

De correcties zoals opgenomen in de berekening van het belastbaar bedrag zien voornamelijk toe op herwaardering en afschrijving fondsinitiatiekosten. Commercieel zijn de Objecten gewaardeerd op reële waarde, met herwaardering tot gevolg. Fiscaal zijn de Objecten gewaardeerd op historische kostprijs, hier is derhalve geen sprake van herwaardering. Verder zijn de fondsinitiatiekosten commercieel direct als last verantwoord in de winst-en-verliesrekening terwijl deze fiscaal zijn geactiveerd.

3 | Jaarrekening

Balans per 30 juni 2021

Na resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toel.	30 juni 2021	30 juni 2020
Activa			
Beleggingen			
Beleggingen in terreinen en gebouwen	1	64.640.000	49.160.000
		64.640.000	49.160.000
Vorderingen			
Overige vorderingen		12.583	32.210
Overlopende activa	2	156.562	136.479
		169.145	168.689
Liquide middelen	3	2.267.608	1.881.595
Totaal activa		67.076.753	51.210.284
Passiva			
Eigen vermogen			
	4		
Geplaatst kapitaal		1.641.500	1.294.500
Agioreserve		33.074.278	25.875.122
Overige reserves		-5.027.157	-4.672.061
Herwaarderingsreserve		2.296.633	1.302.595
		31.985.254	23.800.156
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	5	33.026.021	25.633.305
		33.026.021	25.633.305
Kortlopende schulden			
Kortlopend deel schulden aan banken	5	117.538	117.538
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6	205.424	165.244
Overlopende passiva	7	1.728.528	1.487.307
Overige schulden		13.987	6.734
		2.065.477	1.776.823
Totaal passiva		67.076.753	51.210.284

Winst-en-verliesrekening 2020-2021

(alle bedragen in EUR)

	Toel.	2020-2021	2019-2020
Exploitatieresultaat			
Huuropbrengsten	8	3.839.207	3.006.732
Exploitatiekosten	9	447.301	335.109
		3.391.906	2.671.623
Waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		-	19.559
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	1.182.658	-329.041
		1.182.658	-309.482
Som der bedrijfsopbrengsten		4.574.564	2.362.141
Bedrijfslasten			
Fondsbeheervergoeding	10	127.383	90.373
Vergoeding AIFMD-bewaarder	11	25.059	28.186
Fondsinitiatiekosten	12	747.611	742.216
Financieringslasten	13	762.569	625.930
Som der bedrijfslasten		1.662.622	1.486.705
Resultaat voor belastingen		2.911.942	875.436
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		2.911.942	875.436

Kasstroomoverzicht 2020-2021

(alle bedragen in EUR)

	2020-2021	2019-2020
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	2.911.942	875.436
Aan- en verkopen van beleggingen	-14.297.342	-13.094.041
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-1.182.658	329.041
Mutaties van vorderingen	-456	-38.760
Mutaties van kortlopende schulden	288.654	455.622
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-12.279.860	-11.472.702
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	7.546.156	7.293.418
Ontvangsten uit of aflossingen op langlopende schulden	7.392.716	7.099.746
Dividenduitkeringen	-2.272.999	-1.738.724
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.665.873	12.654.440
Netto kasstroom	386.013	1.181.738
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	1.881.595	699.857
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	2.267.608	1.881.595
Mutatie in geldmiddelen	386.013	1.181.738



Object: Haren

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

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.

Vestigingsplaats Fonds

Duinweide Supermarkten B.V. is gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn en is bij de KVK geregistreerd onder nummer 61300217.

Voornaamste activiteiten Fonds

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

Presentatie en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de onderneming.

Gevolgen van de coronacrisis voor het fonds

Het fonds heeft tot op heden beperkt gevolgen ondervonden van de coronacrisis. Het fonds heeft geen gebruik gemaakt van overheidssteun en er zijn beperkt huurkortingen verstrekt naar aanleiding van corona. Er is derhalve ook geen impact op de verplichtingen jegens financiers. In 2020-2021 zijn alle contractuele rente- en aflossingsverplichtingen voldaan en er is geen reden om aan te nemen dat het fonds in de nabije toekomst niet aan de verplichtingen kan voldoen. Gezien de financiële positie van het fonds is de verwachting dat het rendement over 2021-2022 conform prognose zal worden uitgekeerd.

Op basis van huidige inzichten is het bestuur van oordeel dat de gevolgen van de coronacrisis geen materieel negatief effect zullen hebben op de financiële positie van de onderneming.

Algemeen

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming 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. De activa en passiva worden opgemaakt op basis van historische kostprijs, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen. De waardering van fondsactiva en fondspassiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde.

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.

Grondslagen voor de waardering van Fondsactiva en Fondspassiva

Algemeen

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

Financiële instrumenten

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

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren, en niet voor eigen gebruik, aanbouw ontwikkeling ten behoeve van derden en verkoop als onderdeel van de gewone bedrijfsuitoefening. De Objecten worden op het moment van aankoop opgenomen tegen de Verkrijgingsprijs, 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 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, 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. Bij het gebrek aan courante prijzen op een actieve markt, wordt de reële waarde benaderd volgens 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. De Objecten worden daarnaast minimaal eens per jaar getaxeerd door een externe taxateur.

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 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. 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 eveneens in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele 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 frequente marktnoteringen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Op de

herwaarderingsreserve worden waardeverminderingen van het betreffende actief, niet zijnde systematische afschrijvingen, in mindering gebracht.

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

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

Resultaatbepaling

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

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

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten zijn de in de verslagperiode in rekening gebrachte huren gecorrigeerd met aanpassingen inzake huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verdisconteerd over de gehele looptijd van het huurcontract waarop zij betrekking hebben.

Bedrijfslasten

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

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende renteopbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

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. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Financiële instrumenten en 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.

- *Valutarisico*

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

- *Renterisico*

De onderneming loopt renterisico. Over alle uit de balans blijvende rentedragende schulden wordt een marktconforme, vaste rente betaald. De onderneming heeft in het kader van haar renterisicobeleid geen instrumenten in verband met het afdekken van renterisico's afgesloten. In de rekenmodellen is een voorzichtige inschatting gemaakt van de rente bij verlenging van een financiering. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de specifieke toelichting.

- *Kredietrisico*

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

- *Liquiditeits- en kasstroomrisico*

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

Toelichting op de balans

(alle bedragen in EUR)

1 Beleggingen in terreinen en gebouwen	30 juni 2021	30 juni 2020
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	49.160.000	36.395.000
Bij: investeringen	14.297.342	13.424.482
Af: desinvesteringen	-	-330.441
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	1.182.658	-329.041
Stand bij einde verslaggevingsperiode	64.640.000	49.160.000

Ultimo boekjaar is de reële waarde van de Objecten bepaald, zoals in de volgende tabel weergegeven per object. Objecten welke per begin boekjaar reeds waren opgenomen zijn gewaardeerd middeld de DCF methode, Objecten die in boekjaar 2020-2021 zijn verkregen zijn gewaardeerd op taxatiewaarde. Een belangrijke veronderstelling in het waarderingsmodel van de externe taxateur en de DCF-methode is de disconteringsvoet (DV), zie onderstaande tabel voor de toegepaste waarderingmethodiek per object en de toegepaste disconteringsvoet. De disconteringsvoet is onder andere afgeleid uit marktgegevens vanuit recente vergelijkbare transacties. Verder is gebruik gemaakt van de Exit Yield (EY), deze is in de DCF berkeening gelijk gesteld aan de DV. Voor de nieuw aangekochte Objecten Spijkenisse en Schijndel, welke zijn gewaardeerd op taxatiewaarde, is een EY van 5,4% gehanteerd. Verder is een uitgangspunt in de berekening de huidige huurstream met een toekomstige ingeschatte indexatie (CPI) van 1,75%.

Om een indicatie te geven van de mogelijke impact van dergelijke inschattingen is naast de gehanteerde indexatie van 1,75% ook gerekend met 1,3% (inflatie 2020) en 2% (30-jaarsgemiddelde), met een impact van EUR 1.400.000 negatief respectievelijk EUR 800.000 positief op de totale boekwaarde van de beleggingen in terreinen en gebouwen. Bij de berekening van deze bandbreedte is enkel de variabele indexatie aangepast in de DCF berekening ten einde een indicatie te gevan van de impact. Er is geen rekening gehouden met de impact van lagere of hogere indexatie, en daarmee mogelijk de inflatie, op overige variabelen zoals kosten en marktomstandigheden.

De taxatiewaarde, zoals blijkt uit de meest recente externe taxatierapporten (maximaal 1 jaar oud), van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 65.400.000. Deze ligt daarmee 1,18% hoger dan de boekwaarde per 30 juni 2021 en wordt vooral veroorzaakt door inschattingen en ervaringscijfers aangaande kosten (onderhoud en eigenaarslasten).

De taxateur maakt eveneens gebruik van de DCF methode, de uitkomst hiervan is gehanteerd als taxatiewaarde. De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrij rendement, een toeslag onroerend goedsector en een object specifieke risico-opslag. De object specifieke risico-opslag is gebaseerd op de mate van alternatieve aanwendbaarheid, het bouwjaar, het huurdersrisico, de looptijd van huurcontracten alsmede de algehele courantheid van het object. Een uitgangspunt in de DCF berekening is de huidige huurstream met een toekomstige ingeschatte indexatie danwel aanpassing naar de actuele markthuur als een mutatie zich voordoet. Er wordt gerekend met een disconteringsvoet binnen een range van 4,55% - 6,83%.

De volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt: Huurinkomsten: 2020-2021 EUR: 3.839.207 (2019-2020: EUR 3.006.712); Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd: 2020-2021 EUR: 447.301 (2019-2020: EUR 335.109); Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd: 2020-2021: EUR nihil (2019-2020: EUR nihil).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 322.877, 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 2.296.633.

Object	Aankoop	Boekwaarde 30-6-2021	Boekwaarde 30-6-2020	Mutatie	Herwaardering (cumulatief)	Waardering 30-6-2021	DV 30-6- 2021	DV 30-6- 2020
Haarlem	31-8-2014	4.270.000	3.930.000	340.000	851.033	DCF	5,20%	6,20%
Den Haag	4-11-2015	3.930.000	3.640.000	290.000	702.838	DCF	5,70%	6,25%
Haren	1-12-2016	3.570.000	3.450.000	120.000	201.818	DCF	6,25%	6,50%
Leiden	1-2-2017	8.140.000	8.030.000	110.000	405.856	DCF	6,95%	7,14%
Zaltbommel	7-3-2017	9.030.000	8.690.000	340.000	-639.019	DCF	6,70%	7,00%
Cuijk	2-10-2018	6.620.000	6.430.000	190.000	-48.195	DCF	6,00%	7,00%
Marknesse	1-8-2018	2.680.000	2.470.000	210.000	135.088	DCF	6,70%	7,33%
Renkum	1-10-2019	5.300.000	5.160.000	140.000	-244.175	DCF	5,95%	6,25%
Zevenaar	2-3-2020	7.580.000	7.360.000	220.000	-266.076	DCF	5,80%	6,10%
Spijkenisse	29-12-2020	8.570.000	-	8.570.000	-559.037	Taxatie	5,80%	n.v.t.
Schijsdal	29-12-2020	4.950.000	-	4.950.000	-217.255	Taxatie	5,75%	n.v.t.
		64.640.000	49.160.000	15.480.000	322.877			

2 Overlopende activa	30 juni 2021	30 juni 2020
Vooruitbetaalde exploitatiekosten	98.281	82.862
Verbouwingsbijdragen	38.110	53.617
Rekening-courant vastgoedbeheerder	17.910	-
Door te belasten kosten	2.261	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	156.562	136.479

Vooruitbetaalde exploitatietekosten zien toe op bedragen die over geheel 2021 zijn gefactureerd, deze zijn voor de helft opgenomen in het betreffende boekjaar. De kosten bedragen voornamelijk eigenaarslasten zoals gemeentelijke heffingen.

Rekening-courant vastgoedbeheerder ziet toe op huren welke middels automatisch incasso zijn geïncasseerd.

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

3 Liquide middelen	30 juni 2021	30 juni 2020
ABN Amro bank rekening-courant	2.267.608	1.881.595
ABN Amro bank spaarrekening	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.267.608	1.881.595

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.

4 Eigen vermogen	30 juni 2021	30 juni 2020
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.294.500	953.000
Uitgifte van aandelen	347.000	341.500
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.641.500	1.294.500
Het geplaatst kapitaal bestaat uit 6.566 (30-06-2019: 5.178) aandelen van nominaal EUR 250. In de periode 1 juli 2020 tot en met 30 juni 2021 zijn 1.388 aandelen uitgegeven, ten behoeve van aankoop Objecten Spijkenisse en Schijndel. De totale nominale waarde van de in het boekjaar uitgegeven aandelen bedraagt EUR 347.000 en agio bedraagt EUR 7.199.156. De gemiddelde koers waartegen de aandelen zijn uitgegeven bedraagt hiermee EUR 5.437 per aandeel. De intrinsieke waarde bedraagt EUR 4.871 (30-6-2020: EUR 4.596, 30-06-2019: EUR 4.557) per aandeel.		
<i>Agioreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	25.875.122	18.923.204
Uitgifte van aandelen	7.199.156	6.951.918
Stand bij einde verslaggevingsperiode	33.074.278	25.875.122
<i>Overige reserves</i>		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-4.672.061	-3.546.955
Resultaat boekjaar	2.911.941	875.436
Dividenduitkeringen	-2.272.999	-1.738.724
Dotatie herwaarderingsreserve	-994.038	-261.818
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-5.027.157	-4.672.061
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.302.595	1.040.777
Dotatie	994.038	261.818
Onttrekking	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.296.633	1.302.595

5 Schulden aan banken	30 juni 2021	30 juni 2020
Stand per begin verslaggevingsperiode	25.750.843	18.651.097
Aflossing	-117.538	-117.788
Opnames	7.489.568	7.199.975
Geamortiseerde financieringskosten boekjaar	20.687	17.559
Stand per einde verslaggevingsperiode	33.143.559	25.750.843

Totaal van schulden aan banken met een looptijd korter dan 5 jaar: EUR 24.287.535.

Totaal van schulden aan banken met een looptijd langer dan 5 jaar: EUR 8.856.024.

Leningen 717, 482, 258 en 785 worden per 1 oktober 2021 samengevoegd en verlengd met 5 jaar (tot 1 oktober 2026).

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

- Winkel, Kruisstraat 8-12, 2011 PX, Haarlem;
- Winkel, Theresiastraat/J. Camphuijsstraat 145, 2593 AG, Den Haag;
- Winkelcentrum, Fiep Westendorpplein 2-14, 5302 TA, Zaltbommel;
- Winkel, Anjerplein 31, 9753 GT, Haren;
- Winkelcentrum, Kooiplein, 2315 AX, Leiden;
- Winkelcentrum, Lavendel, 5432 DW & CZ, Cuijk;
- Winkel, Breestraat 29 t/m 37, De Schakel 1, 8316 AN, Marknesse;
- Winkel, Kampsingel 7, 6901 JC, Zevenaar;
- Winkel, Dorpsstraat 118-120, 6871 AR, Renkum;
- Winkelpanden, Rozemarijndonk 23-51, 3206 PM, Spijkenisse;
- Winkel, Hoofdstraat 119-121, 5481 AD, Schijndel

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

Overeengekomen convenanten in financieringsovereenkomst:

De Loan to Value (LTV) dient te allen tijde maximaal 60% te zijn. De Debt Yield (DY) dient te allen tijde hoger te zijn dan 7,5%.

Op grond van de bancaire waardering van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2021 bedraagt de LTV 51% (30 juni 2020: 52%), de DY bedraagt 11,7% (30 juni 2020: 11%). In de berekening van de DY is gerekend met twaalf maanden huur voor de nieuwe Objecten Spijkenisse en Schijndel, wanneer gerekend met de werkelijke huur (6 maanden) is de DY 10,6%.

Lening	Hoofdsom	Looptijd	Rente	Object	Aflossing
ING Real Estate Finance 10013682	1.650.000	1-7-2026	FIX 2.66	Haarlem	-
ING Real Estate Finance 10011784	800.000	1-10-2024	FIX 2.185	Den Haag	-
ING Real Estate Finance 10011785	800.000	1-10-2022	FIX 3.25	Den Haag	-
ING Real Estate Finance 10019717	2.773.000	1-10-2021	FIX 2.45	Haren	13.864
ING Real Estate Finance 10019718	2.773.000	1-10-2023	FIX 2.75	Leiden	13.864
ING Real Estate Finance 10020258	4.600.000	1-4-2022	FIX 2.50	Zaltbommel	23.000
ING Real Estate Finance 10020747	3.511.000	1-10-2024	FIX 2.78	Cuijk	17.560
ING Real Estate Finance 10022315	1.970.000	1-7-2025	FIX 2.75	Marknesse	49.250
ING Real Estate Finance 10023866	2.950.000	1-7-2026	FIX 2.19	Renkum	-
ING Real Estate Finance 10024393	2.055.000	1-1-2027	FIX 2.25	Zevenaar	-
ING Real Estate Finance 10025301	5.562.880	1-1-2026	FIX 2.12	Spijkenisse	-
ING Real Estate Finance 10025482	1.934.688	1-4-2022	FIX 2.90	Schijndel	-

6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	30 juni 2021	30 juni 2020
Omzetbelasting	205.424	165.244
Stand bij einde verslaggevingsperiode	205.424	165.244

7 Overlopende passiva	30 juni 2021	30 juni 2020
Vooruitontvangen huren	292.606	261.255
Exploitatiekosten OG	75.000	107.887
Advies- en accountantskosten	29.297	26.265
Dividenden	781.354	607.379
Dividendbelasting	137.886	107.185
Waarborgsommen	30.723	27.175
Voorschot servicekosten	110.320	88.809
Nog te betalen rente hypothecaire leningen	205.595	164.200
Rekening-courant vastgoedbeheerder	-	47.859
Overige overlopende passiva	65.747	49.293
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.728.528	1.487.307
De overlopende passiva hebben een verwachte looptijd van korter dan 1 jaar.		



Object: Marknesse

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

(alle bedragen in EUR)

8 Huuropbrengsten	2020-2021	Prospectus	2019-2020
Huuropbrengst Haarlem	253.089	255.798	247.451
Huuropbrengst Den Haag	238.161	238.671	233.199
Huuropbrengst Haren	230.387	228.488	225.844
Huuropbrengst Leiden	609.787	618.706	597.989
Huuropbrengst Zaltbommel	650.488	648.582	641.057
Huuropbrengst Cuijk	469.454	473.990	457.930
Huuropbrengst Marknesse	187.901	189.525	184.925
Huuropbrengst Renkum	336.548	337.634	277.792
Huuropbrengst Zevenaar	463.422	462.625	158.843
Huuropbrengst Spijkenisse	276.051	272.648	-
Huuropbrengst Schijndel	156.412	159.134	-
Vrijval verbouwingsbijdrage Leiden en Cuijk	-20.688	-15.508	-18.297
Huurkorting en afgeboekte huren	-11.805	-	-
Totaal (netto huuropbrengsten)	3.839.207	3.870.291	3.006.732

In de jaarrekening is gekozen om in de kolom 'Prospectus' de cijfers conform het laatst gepubliceerde prospectus op te nemen, zijnde: 5e emissie van 14 december 2020. Objecten Spijkenisse en Schijndel zijn gedurende het boekjaar 2020-2021 verworven, beide per ultimo 2020. In de kolom prospectus zijn de cijfers met betrekking tot deze Objecten eveneens naar deze verhouding (6 maanden) opgenomen.

De regel huurkorting en afgeboekte huren bestaat voor ongeveer EUR 1.000 uit huurkorting n.a.v. corona, het restant (ongeveer EUR 11.000) betreft afgeboekte huren en/of getroffen voorzieningen oninbare debiteuren.

9 Exploitatiekosten	2020-2021	Prospectus	2019-2020
Vastgoedbeheervergoeding	122.517	116.109	90.735
Eigenaarslasten	200.243	151.009	155.036
Onderhoud	69.439	127.371	40.143
Adviseurs	54.241	39.500	45.363
Niet verrekenbare BTW	861	7.054	3.832
Totaal	447.301	441.043	335.109

De vastgoedbeheervergoeding bedraagt 3% van de netto gefactureerde huuropbrengsten, hiervan wordt ieder kwartaal een voorschot gefactureerd en jaarlijks vindt een afrekening plaats. Doordat wordt afgerekend over huuropbrengsten die buiten het (gebroken) boekjaar vallen, kan het percentage vastgoedbeheervergoeding ten opzichte van de huuropbrengsten in het boekjaar afwijken.

De eigenaarslasten zien grotendeels toe op gemeentelijke heffingen (OZB, RIO en waterschap).

De onderhoudskosten in de jaarrekening bedragen werkelijke kosten, in de kolom prospectus is een dotatie aan de onderhoudsreserve opgenomen. Hierdoor is het opgenomen bedrag in de kolom prospectus doorgaans hoger dan realisatie.

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening (EUR 29.297), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2020-2021 zijn verricht. De hogere advieslasten ten opzichte van prospectus worden voornamelijk veroorzaakt door courtage zoals gerekend voor verlengde huurcontracten.

10 Fondsbeheervergoeding	2020-2021	Prospectus	2019-2020
Fondsbeheervergoeding	127.383	121.914	90.373

De fondsbeheervergoeding bedraagt 3% van de netto gefactureerde huuropbrengsten, hiervan wordt ieder kwartaal een voorschot gefactureerd en jaarlijks vindt een afrekening plaats. Doordat wordt afgerekend over huuropbrengsten die buiten het (gebroken) boekjaar vallen, kan het percentage fondsbeheervergoeding ten opzichte van de huuropbrengsten in het boekjaar afwijken.

11 Vergoeding AIFMD-bewaarder	2020-2021	Prospectus	2019-2020
Vergoeding AIFMD-bewaarder	25.059	27.326	28.186

12 Fondsinitiatiekosten	2020-2021	Prospectus	2019-2020
Fondsinitiatiekosten	747.611	-	742.216
Totaal	747.611	-	742.216
Fondsinitiatiekosten zijn direct ten laste van het resultaat gebracht.			

13 Financieringslasten	2020-2021	Prospectus	2019-2020
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	739.852	737.466	608.372
Amortisatie financieringslasten	20.687	-	17.558
Negatieve rente over banksaldo	2.030	-	-
Totaal	762.569	737.466	625.930

Personeel
Gedurende het boekjaar 2020-2021 had de vennootschap geen werknemers in dienst (voorgaand boekjaar: 0). De werknemers zijn in dienst bij de beheerder, Duinweide Investerings.

Bestemming van het resultaat

De Beheerder stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2020-2021 ten bedrage van EUR 2.911.942 positief, onder aftrek van de aan de Certificaathouders gedurende het boekjaar betaalde en de per 30 juni 2021 nog te betalen dividenden over het boekjaar ten bedrage van EUR 2.272.999 (per saldo EUR 638.942), toe te voegen aan de overige reserves.

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

Ondertekening directie

Alphen aan den Rijn, 30 september 2021

Duinweide Supermarkten B.V.

namens deze:

Duinweide Investerings N.V.

namens deze:

w.g. L.E.P. Benedek

namens deze:

w.g. J.S. Nathalia

namens deze:

w.g. M.A. van der Haven

namens deze:

w.g. P.G. Zwart

4 | Overige gegevens

Statutaire regeling resultaatsbestemming

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

Controleverklaring

De controleverklaring is toegevoegd op de volgende pagina.

Belangenconflicten

Ultimo boekjaar heeft de directie (al dan niet middels een vennootschap) een belang van 5,23% (343,6433 certificaten) in het Fonds.

Met de directie verbonden personen en vennootschappen hebben een belang van 2,31% (151,9048 certificaten) in het Fonds.



5 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de participanten van Duinweide Supermarkten B.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020-2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020-2021 van Duinweide Supermarkten B.V. te Alphen aan den Rijn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Duinweide Supermarkten B.V. per 30 juni 2021 en van het resultaat over 2020-2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 30 juni 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020-2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

B. 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;
- ▶ de overige gegevens;

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur van de beleggingsentiteit 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.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder / het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur van de beleggingsentiteit is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur van de beleggingsentiteit verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur van de beleggingsentiteit noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur van de beleggingsentiteit afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur van de beleggingsentiteit de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur van de beleggingsentiteit het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur van de beleggingsentiteit moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming 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 beleggingsentiteit;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur van de beleggingsentiteit en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur van de beleggingsentiteit gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede 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 met governance belaste personen 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.

Rotterdam, 30 september 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. J.F.H.M van de Kastele RA
