

Duinweide  
Woningen B.V.

*2 maart 2021*



# Halfjaarverslag 2020-2021

## Voorwoord

Hierbij presenteert de beheerder, Duinweide Investerings N.V., van de belegginginstelling het halfjaarverslag van Duinweide Woningen B.V. per 31 december 2020. Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2020 tot en met 31 december 2020.

Duinweide Woningen 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 26 september 2017 en statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn.

Dit halfjaarverslag is een tussentijdse en verkorte weergave van de balansposities en het resultaat. Op dit halfjaarverslag heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden.

## Fiscale status

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

## Doelstelling

Het Fonds heeft ten doel 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, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van de registergoederen (en de belangen daarin) zomede het ter leen opnemen van gelden, verstrekken of overnemen van geldleningovereenkomsten alsmede het verstrekken van garanties, het beleggen van gelden in vermogenswaarden, een en ander al dan niet in samenwerking met derden alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.

## 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 Borghwijck Vastgoed CV, Sonnewijck Vastgoed CV, Elswijck Vastgoed B.V., Leidsewijck Vastgoed FGR, Duinweide Supermarkten B.V., Rietwijck Vastgoed FGR, Oostwijck Vastgoed B.V., Westland Vastgoed CV en Uniewijck 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.

## Wft en toezicht

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

## Bewaarder

De Beheerder heeft IQ EQ Depositary B.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.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

## Risicomanagement

De looptijd van het fonds overschrijdt de looptijd van de financieringen waardoor een herfinancieringsrisico ontstaat. Het risico bestaat dat een financier na afloop van de leningsduur besluit de lening niet te verlengen dan wel de lening alleen te willen verlengen tegen minder gunstige voorwaarden. In verband met COVID-19 kunnen de 'minder gunstige voorwaarden' inhouden dat de risico-opslagen die de bank in rekening brengt bij een herfinanciering hoger zijn. Een hoger rentetarief resulteert in een lager direct rendement.

### - Renterisico

Het Fonds sluit in beginsel bankfinancieringen af met een looptijd van 5 tot 10 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 4,7%. 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 en de hoogte huuropbrengsten. Wanneer deze dalen tot onder een vooraf overeengekomen niveau, kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement.

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 (woning)vastgoed aan in Nederland.

Het economisch klimaat van de vastgoedmarkt is zowel van grote invloed op de vraag naar en het aanbod van koopwoningen, als op de woningverhuurmarkt. In het geval van verminderde vraag bij een minimaal gelijkblijvend aanbod zal de waarde onder druk komen te staan. Daarnaast kan een beperkte(re) vraag naar huurwoningen leegstand tot gevolg hebben of leiden tot lagere huurprijzen. Het marktrisico kan tot gevolg hebben dat (een deel van) de Objecten niet, of niet tegen acceptabele

voorwaarden, kan/kunnen worden verkocht. Hierdoor zal de Beheerder niet in staat zijn de beleggingsportefeuille van het Fonds adequaat te beheren en uiteindelijk niet in staat zijn het vermogen van Fonds te vereffenen en/of het Fonds te beëindigen.

### - Financieel en debiteurenrisico

De inkomsten van het Fonds zullen bestaan uit de huuropbrengsten. De mogelijkheid bestaat dat de huurder op een bepaald moment de huurtermijnen niet (tijdig) kan voldoen. Bij langdurige niet-nakoming (na 3 maanden) zal het Fonds de rechter om ontbinding vragen van het huurcontract zodat tot ontruiming van de woning kan worden overgegaan. Dit kan extra kosten voor het Fonds met zich meebrengen. Bovendien kan het voorkomen dat er geen nieuwe huurder voor een woning gevonden kan worden, waardoor (tijdelijk) een woning leeg kan staan. Niet juiste, tijdige of volledige nakoming door huurders van hun financiële verplichtingen aan het Fonds, kan een (beperkt) negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat.

#### - *Overheidsrisico*

Maatregelen zoals het versneld afbouwen van de hypotheekrenteaftrek of aanscherping van de leennormen voor particuliere huizenkopers, kunnen de prijs van koopwoningen onder druk zetten. Dit heeft een drukkend effect op toekomstige resultaten bij de verkoop van woningen door het Fonds. Daarnaast kan de overheid invloed uitoefenen op de verhuur van woningen. Dit is voornamelijk gelegen in het wijzigen van de belastingheffing, zoals de verhuurderheffing. Ook kan de overheid de regulering van huurprijzen mede toe gaan passen op woningen in het middenhuursegment (tot EUR 1.000 per maand). Dit kan ertoe leiden dat nu gerealiseerde huren dienen te worden verlaagd of niet of minder kunnen stijgen.

#### - *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. Indien het voor het fonds of voor een potentiële koper van een object, lastiger wordt om financieringen aan te gaan, 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.

Het fonds heeft tot op heden geen gevolgen ondervonden van de coronacrisis. Het fonds heeft geen gebruik gemaakt van overheidssteun en er zijn geen huurkortingen verstrekt naar aanleiding van corona. Er is derhalve geen impact op de verplichtingen jegens financiers. In 2020 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 2020-2021 conform prognose zal worden uitgekeerd.

### **Prospectus**

Voor het fonds is een prospectus opgesteld met informatie aangaande het fonds, de kosten en de risico's. Het prospectus is verkrijgbaar ten kantore van de beheerder en tevens verkrijgbaar op de website van de beheerder ([www.mijn.duinweide.nl](http://www.mijn.duinweide.nl)).

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

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

## **Financieel verslag**

### **Huuropbrengsten**

De opbrengsten worden gevormd door de huursommen die de huurders aan het fonds betalen.

### **Exploitatiekosten**

#### **Vastgoedbeheervergoeding**

De vergoeding voor het vastgoedbeheer is voor het dagelijks beheer van het Object en bestaat uit het administratief, commercieel en technisch beheer van het Object. Dit vastgoedbeheer is door de Beheerder uitbesteed aan Duinweide Vastgoedmanagement. De vastgoedbeheerder ontvangt jaarlijks een vergoeding van 2,5% 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 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. De onderhoudsvoorziening komt niet in de jaarrekening tot uitdrukking, omdat de Objecten op reële waarde wordt gewaardeerd. In de jaarrekening zijn derhalve de daadwerkelijk gemaakte onderhoudskosten verantwoord.

#### **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. De accountant, zijnde BDO Audit & Assurance B.V., ontvangt een vergoeding van EUR 32.300 per boekjaar (prijspeil 2021).

### **Beheerkosten**

De vergoeding voor het Fondsbeheer (2,5% over de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van het Object) is voor het beheer van het Fonds, de administratie, het bepalen en doen van uitkeringen, het opstellen van een begroting en de (concept)jaarrekening, het doen van aangiften omzetbelasting, de periodieke rapportage aan en communicatie met de Participanten, het organiseren en begeleiden van Participanten vergaderingen, het overleg met de Bewaarder en de onderhandelingen met Financiers.

In de Fondsbeheervergoeding is een vergoeding voor personeelsbeloning begrepen, het personeelsbestand van Duinweide Investerings N.V. bestaat in 2020 uit 4 FTE.

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

### **Bewaarkosten**

De Bewaarder, zijnde IQ EQ Depositary B.V., ontvangt vanaf aanvangsdatum van het Fonds een basisvergoeding van EUR 9.440 per kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa boven de drempel van EUR 6 miljoen (prijspeil 2021).

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

## Rentelasten

Onderstaand in een overzicht opgenomen van de hypothecaire financieringen van het Fonds. De financieringen met een (\*) kwalificeren als groenfinanciering. Dit betekent dat gedurende de contractlooptijd van de financiering een rentekorting wordt verkregen van 0,50%. Indien deze groenverklaring komt te vervallen, stijgt de rente met 0,50%. Op de financieringen vindt in beginsel geen aflossing plaats.

Financiering	Hoofdsom	Rente	Contractlooptijd
ING 10021528	3.600.000	2,19%	1-10-2024
ING 10021835	3.750.000	2,33%	1-4-2025
ING 10022050	5.100.000	2,58%	1-4-2025
ING 10023786 (*)	2.100.000	1,93%	1-1-2026
ING 10023528 (*)	1.700.000	2,05%	1-10-2025
ING 10023527	640.000	2,55%	1-10-2025
ING 10023328	2.625.000	2,67%	1-4-2029
ING 10024398 (*)	3.100.000	1,52%	1-1-2027
ING 10042399	780.000	2,02%	1-1-2027
ING 10023684 (*)	1.200.000	1,56%	1-4-2026
ING 10023682	900.000	2,06%	1-4-2026
ING 10023932 (*)	1.400.000	1,33%	1-10-2026
ING 10023931	550.000	1,83%	1-10-2026
ING 10023928 (*)	1.500.000	1,30%	1-7-2026
ING 10023930	1.100.000	1,80%	1-7-2026
ING 10025199	2.815.000	2,09%	1-10-2025
ING 10025200	1.767.500	3,10%	1-10-2022
ING 10025392	2.580.000	2,09%	1-1-2026
ING 10025393	1.300.000	3,26%	1-10-2030

Ratio's zijn als volgt gedefinieerd, Loan to Value (LTV): De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de getaxeerde waarde van de Objecten. Interest Coverage Ratio (ICR): De Bruto huuropbrengsten (over de voorgaande drie maanden) die het Fonds daadwerkelijk heeft ontvangen met betrekking tot het Object, gedeeld door de rente die het Fonds (in de voorgaande drie maanden) was verschuldigd uit hoofde van de Financiering.

## Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten betreffen de eenmalige kosten die bij aanvang van het fonds, of een nieuwe emissie, zijn gemaakt. Dit betreft onder andere de structureringvergoeding, taxatiekosten, marketingkosten en juridische advies- en oprichtingskosten.

## Kengetallen

### 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 uittreden van deelnemers worden eveneens niet meegenomen in de LKF.

<b>Lopende kostenfactor</b>	<b>Halfjaar 2020-2021</b>	<b>Halfjaar 2019-2020</b>
Gemiddelde intrinsieke waarde	28.074.964	14.837.187
Som van de lopende kosten	395.090	174.736
Lopende kostenfactor (LKF)	1,41%	1,18%

### Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het Fonds bedraagt per 31 december 2020 EUR 31.013.336 (30-06-2020: EUR 25.136.593). De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt EUR 4.826 (30-06-2020: EUR 4.811).

### Handelskoers

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 31 december 2020 bedroeg de indicatieve handelskoers (ex dividend) EUR 5.373. Het verschil tussen de intrinsieke waarde per certificaat en de handelskoers wordt veroorzaakt doordat initiatie- en aankoopkosten in de jaarrekening direct ten laste van het resultaat worden gebracht. Bij de koersbepaling worden deze kosten echter geactiveerd en in tien jaar afgeschreven.

## Balans per 31 december 2020

Na voorstel resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toelichting	31 december 2020	30 juni 2020
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Beleggingen in terreinen en gebouwen	68.662.384	55.575.853	
		68.662.384	55.575.853
<b>Vorderingen</b>			
Overige vorderingen	65.678	33.317	
Overlopende activa	4.012	46.628	
		69.690	79.945
Liquide middelen		2.064.152	1.807.191
<b>Totaal activa</b>		<b>70.796.226</b>	<b>57.462.989</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
	1		
Geplaatst kapitaal	1.606.500	1.306.250	
Agioreserve	31.636.466	25.468.970	
Overige reserves	-3.809.994	-3.218.991	
Herwaarderingsreserve	1.580.364	1.580.364	
		31.013.336	25.136.593
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	38.424.231	31.021.810	
		38.424.231	31.021.810
<b>Kortlopende schulden</b>			
Overige schulden	290.833	12.945	
Overlopende passiva	1.067.826	1.291.641	
		1.358.659	1.304.586
<b>Totaal passiva</b>		<b>70.796.226</b>	<b>57.462.989</b>



## Winst en verliesrekening over het eerste halfjaar 2020-2021

(alle bedragen in EUR)

	2020/07 - 2020/12	2019/07 - 2019/12
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>		
in terreinen en gebouwen	1.567.230	960.590
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>1.567.230</b>	<b>960.590</b>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	344.465	162.885
Beheerskosten en rentelasten	411.804	255.876
Fondsinitiatiekosten	702.904	217.239
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>1.459.173</b>	<b>636.000</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>108.057</b>	<b>324.590</b>
Belastingen	-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>108.057</b>	<b>324.590</b>

## Kasstroomoverzicht over het eerste halfjaar 2020-2021

(alle bedragen in EUR)

	2020/07 - 2020/12	2019/07 - 2019/12
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat voor belastingen	108.057	324.590
Aan- en verkopen van beleggingen	-13.086.531	-3.739.203
Mutaties van vorderingen	10.255	80.462
Mutaties van kortlopende schulden	53.301	10.703
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	<b>-12.914.918</b>	<b>-3.323.448</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	6.467.746	2.490.900
Ontvangsten uit langlopende schulden	7.402.421	2.105.436
Dividenduitkeringen	-698.288	-414.068
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	<b>13.171.879</b>	<b>4.182.268</b>
<b>Netto kasstroom</b>	<b>256.961</b>	<b>858.820</b>
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	1.807.191	354.520
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	2.064.152	1.213.340
<b>Mutatie in geldmiddelen</b>	<b>256.961</b>	<b>858.820</b>

## Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

### *Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening*

Duinweide Woningen B.V. is opgericht op 26 september 2017. Dit verslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2020 tot en met 31 december 2020.

Duinweide Woningen B.V. stelt haar verslaglegging op in overeenstemming met Titel 9 Burgerlijk Wetboek 2.

#### **Vestigingsplaats fonds**

Duinweide Woningen B.V. is feitelijk en statutair gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 69682852.

#### **Voornaamste activiteiten fonds**

De activiteiten van Duinweide Woningen B.V. bestaan voornamelijk 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

#### **Gevolgen van de coronacrisis voor het fonds**

Tot op heden heeft het fonds zeer beperkte gevolgen ondervonden van de coronacrisis. Er is derhalve ook geen impact op de verplichtingen jegens financiers. In 2020 zijn (tot en met heden) 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 2020-2021 conform prognose zal worden uitgekeerd.

Op basis van huidige inzichten is het bestuur van mening 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

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

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 (half)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.

### **Financiële instrumenten**

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen, handelsschulden en overige te betalen posten.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Er wordt geen gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten.

## 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 voorzienbaar zijn.

### Vastgoedbeleggingen

De Objecten worden bij aankoop gewaardeerd op reële waarde, deze waarde wordt in het boekjaar van aankoop gelijk geacht aan de verkrijgingsprijs. 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.

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 waardingsdatum 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 het Object wordt ieder halfjaar op basis van de waarderingmethode (DCF methode) bepaald. De Objecten worden eens per jaar getaxeed door een externe taxateur.

Wijzigingen in de reële waarde van Objecten worden opgenomen in de niet-gerealiseerde 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.

Daarnaast wordt ten laste van de Overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. 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 reële waarde.

### 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.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

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

### **Langlopende schulden**

Rentedragende Financieringen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de nominale 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 exclusief servicekosten. Huurvrije perioden en huurkortingen worden verantwoordelijk in de periode 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.

## Toelichting op de balans

(alle bedragen in EUR)

<b>1 Eigen vermogen</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>30-6-2020</b>
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.306.250	745.500
Uitgifte van aandelen	300.250	560.750
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b><u>1.606.500</u></b>	<b><u>1.306.250</u></b>

Het geplaatst kapitaal bestaat uit 6.426 (30-6-2020: 5.225, 30-06-2019: 2.982, 31-12-2018: 1.958) aandelen van nominaal EUR 250. In de periode 1 juli 2020 tot en met 31 december 2020 zijn 1201 aandelen uitgegeven. De intrinsieke waarde bedraagt EUR 4.826 per aandeel (30-06-2020: EUR 4.881, 30-06-2019: EUR 4.573, 31-12-2018: EUR 4.232).

<i>Agioreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	25.468.970	14.249.980
Uitgifte van aandelen	6.167.496	11.218.990
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b><u>31.636.466</u></b>	<b><u>25.468.970</u></b>

<i>Overige reserves</i>		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-3.218.991	-2.410.602
Resultaat boekjaar	108.056	835.301
Uitkeringen	-699.060	-1.115.310
Dotatie herwaarderingsreserve	-	-528.380
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b><u>-3.809.994</u></b>	<b><u>-3.218.991</u></b>

<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.580.364	1.051.984
Dotatie	-	528.380
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b><u>1.580.364</u></b>	<b><u>1.580.364</u></b>