



DUINWEIDE

Investerings NV

JAARVERSLAG 2020-2021

DUINWEIDE

Woningen B.V.

30 september 2021

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 Oostwijck 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	15
Fiscale positie over 2020-2021	21
3 Jaarrekening	22
Balans per 30 juni 2021	22
Winst-en-verliesrekening 2020-2021	23
Kasstroomoverzicht 2020-2021	24
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	25
Risicobeheersing	29
Toelichting op de balans	30
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	36
4 Overige gegevens	39
5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	40



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

IQ EQ Depositary B.V.
Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam
Telefoon: 020 - 522 2555

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 Woningen B.V. per 30 juni 2021. Dit jaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2020 tot en met 30 juni 2021.

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

Fiscale status

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

Doelstelling

Het Fonds is een groeifonds dat voor 100% belegt in residentieel vastgoed (woningen). Dit betekent dat er gedurende de komende jaren meerdere nieuwe objecten door het Fonds zullen worden aangekocht. De beleggingsdoelstelling van het Fonds is om in de komende jaren te groeien naar een omvang van circa 125 miljoen euro bestaande uit een gespreide portefeuille met verhuurde woningen in Nederland. Deze groeidoelstelling is afhankelijk van de marktomstandigheden en kan telkens bij een nieuwe Emissie worden bijgesteld.

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

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

Beleggingskader:

- Het Fonds belegt in nieuw te verhuren of verhuurde, juridisch gesplitste of splitsbare, woningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen);
- Het Fonds belegt uitsluitend in woningen die in Nederland zijn gelegen;
- Het Fonds belegt niet in woningen die zijn gelegen in de door de rijksoverheid aangegeven krimpgebieden en anticipeergebieden. Dit zijn regio's die kampen met bevolkingsdaling;
- De woningen zijn bij aankoop door het Fonds gemiddeld niet ouder dan 15 jaar;
- Het aantal gereguleerde woningen mag niet meer dan 20% van het totaal aantal woningen in het Fonds bedragen;
- Het Fonds beoogt voor bestaande woningen door middel van verduurzaming een zo laag mogelijke (0,8 of lager) EPC-waarde (energieprestatiecoëfficiënt) te realiseren;
- De aan te kopen woningen dienen bij te dragen aan het gemiddeld Direct rendement met een minimum van 4,0%, geprognoseerd over een periode van 10 jaar;
- Het Fonds mag voor maximaal 60% exclusief de Kosten koper (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd worden met vreemd vermogen;
- Verkopen van individuele woningen (uitponden) kunnen zonder advies van de Beleggingscommissie worden verkocht, mits dit valt binnen het Uitpondplan en indien het Fonds beschikt over een maximaal één jaar oude onafhankelijke taxatie;

- Het uitponden van woningen mag er niet toe leiden dat het gemiddelde Direct rendement van het Fonds lager wordt dan het op dat moment gerealiseerd gemiddeld Direct rendement;
- Verkoop van een Object kan alleen na advies van de Beleggingscommissie. Dit advies van de Beleggingscommissie is overigens niet-bindend advies. De Beheerder mag derhalve afwijken van het advies van de Beleggingscommissie;
- Maximaal 5% van de totale brutohuuropbrengst van het Fonds mag voortkomen uit huuropbrengsten van niet-residentieel vastgoed, uitgezonderd separate parkeerplaatsen;
- Voor maximaal 10% kan worden afgeweken van dit Beleggingskader indien de investeringspropositie van de woningen naar mening van de Beheerder zodanig kansrijk is, dat het een goede aanvulling vormt op de bestaande portefeuille. De Beheerder kan hiervoor advies inwinnen bij de Beleggingscommissie.

Bestuur en beheer

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

Duinweide Investerings N.V. treedt daarnaast op als Beheerder van Sonnewijck Vastgoed CV, Duinweide Supermarkten B.V., Rietwijck Vastgoed FGR, Leidsewijck Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed CV, Oostwijck 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 geef 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 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.

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 bij aankoop van nieuwe objecten een Financiering af met een gefixeerde of variabele rente voor een periode van vijf tot tien jaar. Na deze rentevaste periode moet er een nieuwe Financiering worden overeengekomen. De rente voor deze nieuwe financiering zal dan afhankelijk zijn van de op dat moment geldende marktcondities. Een hogere rente zal dus vermoedelijk resulteren in lagere beleggingsresultaten. Op dit moment zijn alle financieringen afgesloten tegen een vast rentetarief..

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). Wanneer deze dalen tot onder een vooraf overeengekomen niveau (60% respectievelijk 6,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement. Op basis van de huidige taxatiewaarde van de 11 Objecten (exclusief het nog aan te kopen object), bedraagt de LTV van het Fonds circa 52%. Per 30 juni 2021 bedraagt de DY van het Fonds circa 7,6%. Dit betekent dat de waarde van de Objecten met 13% en/of de huurinkomsten het Fonds met 14% 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. De eerste lening vervalt op 1 oktober 2022 en de laatste op 1 oktober 2030.

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. Aan de andere kant, in geval van toenemende vraag, stijgen prijzen van woningen die aan het beleggingskader voldoen met een mogelijk lager rendement tot gevolg.

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.

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 mogelijkere 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 de woning kan worden overgegaan. Dit kan extra kosten voor het Fonds met zich meebrengen. Bovendien kan het voorkomen dat op dat moment geen nieuwe huurder voor een woning gevonden kan worden, waardoor (tijdelijk) een woning leeg kan staan en voor een beperkt deel de opbrengsten voor het Fonds wegvallen. Niet juiste, tijdige of volledige nakoming door huurders van hun financiële verplichtingen aan het Fonds, kan een (beperkt) negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat.

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.

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

Algemeen

De Nederlandse woningmarkt is, met steun van de Nederlandse overheid, van oudsher gericht op het eigen woningbezit en het aanbieden van voldoende sociale huurwoningen. Momenteel bestaat er een totale woningvoorraad van circa 7,9 miljoen woningen, waarvan 4,5 miljoen koopwoningen, 2,3 miljoen corporatiewoningen en 1 miljoen huurwoningen in eigendom van particuliere verhuurders⁸. Op dit moment bestaat er door de relatief krachtig aangetrokken vraag naar (koop)woningen en een door de economische crisis van de afgelopen jaren achtergebleven nieuwbouw van woningen een grote mismatch tussen vraag en aanbod van woningen. Deze mismatch doet zich op vrijwel iedere submarkt van de woningmarkt voor. Dus zowel op de koop- en huurmarkt, in de Randstad en de periferie en in de meeste prijssegmenten.

Inmiddels is er weer een groei waarneembaar van opgestarte woningbouwprojecten door de private sector en woningbouwcorporaties. De woningbouwcorporaties kunnen financiële voordelen ontvangen van de overheid als zij relatief goedkope woningen bijbouwen. Volgens het Ministerie van BZK⁹ zijn in 2020 ruim 70 duizend nieuwbouwwoningen gerealiseerd en zijn 10 duizend woningen gerealiseerd door transformaties. Hiermee zijn aanzienlijk meer woningen gebouwd in 2020 dan door experts, als gevolg van de stikstof- en coronaproblematiek, werd verwacht. Hiermee is het statistisch woningtekort iets gedaald, de daling is echter nog niet voldoende om de mismatch die op veel plaatsen bestaat binnen een redelijke termijn op te lossen.

Vrije sector woningen

Huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar niet voldoende voor een hypotheek (mede door de strengere hypotheeknormen) voor een koopwoning zijn aangewezen op de vrije huursector. In dat segment van de woningmarkt is echter decennialang niet of nauwelijks geïnvesteerd. De sector commerciële huur is in ons land zeer klein vergeleken met omliggende landen. Het beperkte aanbod verhindert de toegang tot een betaalbaar vrije sector huursegment en verstoort het functioneren van de woningmarkt. De geliberaliseerde huurmarkt vormt een cruciale verbinding tussen de koopsector en de gereguleerde huursector. Met name in de grote steden is het tekort nijpend en dreigen grote groepen huishoudens geen passende woning meer te kunnen vinden. Er is dringend behoefte aan meer aanbod.

De woningmarkt is in het tweede kwartaal van 2021 verder verkrappt. Volgens het NVM bedraagt de woning krapte-indicator 1,4. Dit betekent dat een consument bij zijn zoektocht naar een nieuw koopwoning nog maar uit 1,4 woningen kan kiezen, terwijl dit er normaal (historisch) gesproken 5 tot 10 zijn. Dit is het laagste niveau van deze eeuw. Deze schaarste is in combinatie met een lage rentestand volgens het NVM de reden dat de gemiddelde prijzen in het tweede kwartaal van 2021 opnieuw zijn gestegen ten opzichte van een jaar eerder, namelijk met 19,9%¹⁰. Het aantal woningverkoop daalde met 11,8% ten opzichte van een jaar eerder en het aantal te koop staande woningen met 53,8%.

De prijs van de gemiddeld (in 2021) verhuurde woning komt nu uit op EUR 14,80 (2019: EUR 13,61) per m² voor appartementen en EUR 10,12 (2018: EUR 9,50) per m² voor woonhuizen. Voor de gemiddelde vrije sector woonhuis in Nederland moet nu EUR 1.062 betaald worden, voor een appartement EUR 1.136, dit is gemiddeld 1,6% meer dan een jaar geleden¹¹. De huren stijgen minder hard dan in 2020. Een opvallende ontwikkeling is daarnaast dat woningen steeds kleiner worden. In 2014 was een gemiddelde vrije sector huurwoning nog 108 m² groot, in het tweede kwartaal van 2021 is dat 97 m². Met name veroorzaakt door stijgende grondprijzen en bouwkosten, waardoor het minder goed mogelijk is een betaalbare “grote” woning te bouwen.

8 CBS, <https://opendata.cbs.nl/statline/#!/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb> (geraadpleegd 10 september 2021)

9 Ministerie van BZK, 'Staat van de woningmarkt 2021', <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/07/01/rapport-staat-van-de-woningmarkt-2021>

10 NVM, Marktinformatie koopwoningen, <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/>

11 NVM, Marktinformatie huurwoningen, <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/huurmarkt/> en factsheet

Vastgoedportefeuille

Het Fonds belegt per 30 juni 2021 in zestien Objecten, deze zijn opgenomen in onderstaande tabel en vervolgens verder toegelicht.

Object	Aankoop
Den Bosch	22-12-2017
Zaltbommel I	29-3-2018
Leiden	30-5-2018
Helmond	30-5-2018
Alphen a/d Rijn	1-6-2019
Goes	1-6-2019
Zaltbommel II	1-8-2019
Beek en Donk	1-3-2020
Bodegraven	1-4-2020
Uden	1-4-2020
Bergen op Zoom	1-4-2020
Purmerend	1-10-2020
Den Haag	1-10-2020
Nijmegen I	15-12-2020
Rotterdam	31-5-2021
Teteringen	30-4-2021

Object Den Bosch (Beeckendael)

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

Object Zaltbommel (Fiep Westendorpplein)

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

Object Leiden (Drakensteynplaats en Bernhardstraat)

Object Leiden bestaat uit 25 woningen (10 grondgebonden woningen en 15 appartementen), welke onderdeel uitmaken van een complete herontwikkeling van het Kooiplein te Leiden (“Het Plein van Leiden”). Op deze locatie zijn nieuwe commerciële ruimten ontwikkeld ten behoeve van o.a. een Hoogvliet supermarkt en een Albert Heijn supermarkt, er zijn twee (ondergrondse) parkeergarages ten behoeve van enkele honderden auto's en zijn er circa 200 wooneenheden gecreëerd. Deze ontwikkelingen passen in een stedenbouwkundig plan van de gemeente Leiden om de vraag naar kwalitatief goede woonruimten zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen van Leiden op te vangen en tegelijkertijd stadsvernieuwing toe te passen in wijken zoals Leiden Noord. Voor de komende jaren staan nog enkele grote nieuwbouwprojecten gepland in dit gedeelte van Leiden¹².

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

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

Object Helmond (Schoolstraat)

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



Object: Alphen aan den Rijn - Lupinesingel

Object Alphen aan den Rijn (Lupinesingel)

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

Object Goes (Hout- en Ketelkade)

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

Object Zaltbommel 2 (Buys Ballothof)

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

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

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

Object Bodegraven (Baas en Domburgstraat)

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

Object Uden (Staaldraad)

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

Object Bergen op Zoom (Onder de Jefkes)

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

Object Purmerend (Het Plateel)

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

Object Den Haag (Ambachtsgaarde)

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

Object Nijmegen I (op de set)

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

Object Rotterdam (Parkbuurt)

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

Object Teteringen (De Bouverijen)

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

Financieel verslag

Het resultaat voor belastingen bedraagt EUR 4.564.278 (2019-2020: EUR 835.301), 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 alle nagenoeg huursommen door de huurders voldaan.

Exploitatiekosten

Vastgoedbeheervergoeding

De Beheerder ontvangt jaarlijks een beheervergoeding van 2,50% 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 2,50% 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 32.300 excl. Btw voor het huidige boekjaar (prijspeil 2021).

Fondsbeheervergoeding

De vergoeding voor het Fondsbeheer (2,50% 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 Certificaathoudersvergaderingen, 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 IQ EQ Depositary B.V., ontvangt vanaf aanvangsdatum van het Fonds een basisvergoeding van EUR 9.000 excl. BTW per kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa boven de drempel van EUR 6.000.000 (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 88.012.000, zijnde de reële waarde van de objecten. De taxatiewaarde van beleggingen in terreinen en gebouwen, zoals blijkt uit de externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 89.875.000. Deze ligt daarmee 3,68% hoger dan de boekwaarde per 30 juni 2021 en wordt vooral veroorzaakt door inschattingen en ervaringscijfers aangaande kosten (onderhoud en eigenaarslasten).

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 6,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement. Op basis van de huidige taxatiewaarde van de 11 Objecten (exclusief het nog aan te kopen object), bedraagt de LTV van het Fonds circa 52%. Per 30 juni 2021 bedraagt de DY van het Fonds circa 7,6%. Dit betekent dat de waarde van de Objecten met 13% en/of de huurinkomsten het Fonds met 14% moeten dalen, alvorens voornoemde convenanten geschonden worden. Een schending van het DY covenant betekent in beginsel dat het Direct rendement (tijdelijk) nihil zal bedragen.

Bij een LTV van 60% of minder hoeft niet afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 60% maar lager dan 65% dient jaarlijks 1% afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 65% maar lager dan 70% dient jaarlijks 1% afgelost te worden en wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd en als de LTV hoger is dan 70% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar.

De volgende tabel bevat 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. De leningen zijn in beginsel aflossingsvrij. Er is geen sprake van financiële instrumenten om financieringsrisico's af te dekken.

Lening	Hoofdsom	Looptijd	Rente	Object	Aflossing
ING Real Estate Finance 10021528	3.600.000	1-10-2024	FIX 2.19	Den Bosch	nee
ING Real Estate Finance 10021835	3.750.000	1-4-2025	FIX 2.33	Zaltbommel I	nee
ING Real Estate Finance 10022050	5.100.000	1-4-2028	FIX 2.58	Leiden & Helmond	nee
ING Real Estate Finance 10023527	640.000	1-10-2025	FIX 2.55	Goes	nee
ING Real Estate Finance 10023528	1.700.000	1-10-2025	FIX 2.55	Goes	nee
ING Real Estate Finance 10023328	2.625.000	1-4-2029	FIX 2.67	Alphen a/d Rijn	nee
ING Real Estate Finance 10023786	2.100.000	1-1-2026	FIX 1.976	Zaltbommel II	nee
ING Real Estate Finance 10024398	3.100.000	1-1-2027	FIX 1.52	Beek en Donk	nee
ING Real Estate Finance 10024399	780.000	1-1-2027	FIX 2.02	Beek en Donk	nee
ING Real Estate Finance 10024663	900.000	1-4-2026	FIX 2.06	Bodegraven	nee
ING Real Estate Finance 10024664	1.200.000	1-4-2026	FIX 1.56	Bodegraven	nee
ING Real Estate Finance 10024665	2.250.000	1-7-2026	FIX 1.295	Uden	nee
ING Real Estate Finance 10024666	350.000	1-10-2026	FIX 1.795	Uden	nee
ING Real Estate Finance 10024669	1.400.000	1-10-2026	FIX 1.33	Bergen op Zoom	nee
ING Real Estate Finance 10024670	550.000	1-7-2026	FIX 1.83	Bergen op Zoom	nee
ING Real Estate Finance 10025199	2.815.000	1-10-2025	FIX 2.058	Den Haag en Purmerend	nee
ING Real Estate Finance 10025200	1.767.500	1-10-2022	FIX 3.15	Den Haag en Purmerend	nee
ING Real Estate Finance 10025392	2.580.000	1-1-2026	FIX 2.08	Nijmegen I	nee
ING Real Estate Finance 10025393	1.300.000	1-10-2030	FIX 2.36	Nijmegen I	nee
ING Real Estate Finance 10025807	231.869	1-7-2030	FIX 2.28	Teteringen	nee
ING Real Estate Finance 10025808	1.650.000	1-7-2030	FIX 2.28	Teteringen	nee
ING Real Estate Finance 10025882	4.200.000	1-4-2030	FIX 2.443	Rotterdam Hoogvliet	nee
ING Real Estate Finance 10025883	1.644.131	1-4-2030	FIX 2.443	Rotterdam Hoogvliet	nee

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 41.523.964 (30 juni 2020: EUR 25.136.593, 30 juni 2019: EUR 13.636.862), zijnde EUR 5.361 (30 juni 2020: EUR 4.811, 30 juni 2019: EUR 4.573) per certificaat.

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 ineens ten laste van het resultaat worden gebracht.

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)	30 juni 2021	30 juni 2020
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	25.136.593	13.636.862
Uitgifte van kapitaal	13.566.124	11.779.740
Resultaat boekjaar	4.564.277	835.301
Dividenden	-1.743.030	-1.115.310
Stand bij einde verslaggevingsperiode	41.523.964	25.136.593
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	7.746	5.225
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	5.361	4.811

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. De dalende LKF ten opzichte van voorgaand boekjaar wordt overwegend verklaard door behaalde schaalvoordelen.

Lopende kostenfactor	2020-2021	2019-2020
Gemiddelde intrinsieke waarde	33.330.278	19.386.727
Som van de lopende kosten	745.916	506.611
Lopende kostenfactor (LKF)	2,24%	2,61%
De Som van de lopende kosten is als volgt bepaald;	2020-2021	2019-2020
Exploitatiekosten	635.232	428.598
Fondsbeheervergoeding	88.782	57.800
Vergoeding AIFMD-bewaarder	21.902	20.213

Toekomstparagraaf

De Beheerder verwacht over 2021-2022 een direct rendement te realiseren zoals geprognosticeerd in het prospectus van 8 september 2020. De Beheerder is voornemens om in lijn met de groeidoelstelling 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, al is de invloed tot op heden beperkt. 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 EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT HUIDIGE OBJECTEN (alle bedragen in EUR)				
	Jaar 1 - 2018/2019 (werkelijk)	Jaar 2 - 2019/2020 (werkelijk)	Jaar 3 - 2020/2021 (werkelijk)	Jaar 4 - 2021/2022 begroting
Huuropbrengst	1.197.917	2.235.191	3.371.394	4.187.002
Totale opbrengsten (a)	1.197.917	2.235.191	3.371.394	4.187.002
Mutatiekosten	-21.607	-54.029	-88.674	-147.801
Eigenaarslasten	-84.316	-121.503	-157.444	-260.379
Vastgoedbeheer	-29.224	-55.880	-84.554	-104.675
Onderhoud	-62.547	-81.422	-151.411	-293.090
Adviseurs	-14.976	-45.686	-56.907	-67.829
Fondsbeheer en fondskosten	-48.322	-82.652	-116.516	-149.858
Niet verrekenbare Btw	-34.133	-65.439	-90.410	-126.029
Totale Exploitatiekosten (b)	-295.125	-506.611	-745.916	-1.149.661
Financieringsrente	-430.469	-532.026	-794.835	-994.683
Negatieve rente over banksaldo	-	-	-	-11.750
Jaarlijkse aflossing	-	-	-	-
Totale Financieringslasten (c)	-430.469	-532.026	-794.835	-1.006.433
Fondsinitiatiekosten	-1.628.997	-1.100.607	-1.272.285	-
Waardeverandering van beleggingen	248.813	751.380	4.023.133	-
Amortisatie financieringslasten	-14.808	-12.026	-17.214	-
Totale Indirecte baten en lasten (d)	-1.394.992	-361.253	2.733.634	-
Exploitatieresultaat (a+b+c+d)	-922.669	835.301	4.564.277	2.030.907
Correctie voor indirecte baten en lasten (d)	1.394.992	361.253	-2.733.634	-
Reservering voor onderhoud	-18.528	-48.578	-90.467	-
Resultaat cf. Prospectus grondslagen	453.795	1.147.976	1.740.176	2.030.907
Aflossingen op hypotheek	-	-	-	-
Mutatie in reserves	-17.845	-32.666	2.854	46.774
Voor uitkering beschikbaar	435.950	1.115.310	1.743.030	2.077.681
Uitkering per Certificaat	177	286	274	268
Direct rendement	5,3%	5,6%	5,3%	5,2%
Gemiddeld direct rendement t/m heden	5,4%			
Hypotheek saldo aanvang periode	13.500.000	18.465.000	31.076.755	31.095.000
Opnames	4.965.000	12.611.755	15.124.902	5.685.000
Aflossing	-	-	-	-
Hypotheek saldo einde periode	18.465.000	31.076.755	46.201.657	36.780.000
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 op grond van de jaarverslaggevingsregels 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 site, 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 zelf 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	4.564.277
--------------------------	-----------

Bij:	Fondsinitiatiekosten	1.272.285
Af:	Herwaardering	-4.023.133
Af:	Afschrijving fondsinitiatiekosten	-642.384
Af:	Hogere dotatie voorziening onderhoud	-50.909
		-3.444.141

Belastbaar bedrag	<u>1.120.135</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	86.687.000	55.575.853
Vooruitbetaald op beleggingen in terreinen en gebouwen	2	1.325.000	–
		88.012.000	55.575.853
Vorderingen			
Overige vorderingen		19.426	33.317
Overlopende activa	3	402.386	46.628
		421.812	79.945
Liquide middelen	4	1.077.567	1.807.191
Totaal activa		89.511.379	57.462.989
Passiva			
Eigen vermogen			
	5		
Geplaatst kapitaal		1.936.500	1.306.250
Agioreserve		38.404.844	25.468.970
Overige reserves		–4.458.284	–3.218.991
Herwaarderingsreserve		5.640.904	1.580.364
		41.523.964	25.136.593
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	6	46.160.622	31.021.810
		46.160.622	31.021.810
Kortlopende schulden			
Overige schulden		10.420	12.945
Overlopende passiva	7	1.816.373	1.291.641
		1.826.793	1.304.586
Totaal passiva		89.511.379	57.462.989

Winst-en-verliesrekening 2020-2021

(alle bedragen in EUR)

	Toel.	2020-2021	2019-2020
Exploitatieresultaat			
Huuropbrengsten	8	3.371.394	2.235.191
Exploitatiekosten	9	635.232	428.598
		2.736.162	1.806.593
Waardeveranderingen van beleggingen			
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	4.023.133	751.380
		4.023.133	751.380
Som der bedrijfsopbrengsten		6.759.295	2.557.973
Bedrijfslasten			
Fondsbeheervergoeding	10	88.782	57.800
Vergoeding AIFMD-bewaarder	11	21.902	20.213
Fondsinitiatiekosten	12	1.272.285	1.100.607
Financieringslasten	13	812.049	544.052
Som der bedrijfslasten		2.195.018	1.722.672
Resultaat voor belastingen		4.564.277	835.301
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		4.564.277	835.301



Object: Leiden - Drakensteynplaats

Kasstroomoverzicht 2020-2021

(alle bedragen in EUR)

	2020-2021	2019-2020
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	4.564.277	835.301
Aan- en verkopen van beleggingen	-28.413.015	-22.493.473
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-4.023.133	-751.380
Mutaties van vorderingen	-341.867	84.262
Mutaties van kortlopende schulden	522.207	490.904
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-27.691.531	-21.834.386
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	13.566.124	11.779.740
Ontvangsten uit langlopende schulden	15.138.812	12.622.627
Dividenduitkeringen	-1.743.030	-1.115.310
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	26.961.906	23.287.057
Netto kasstroom	-729.624	1.452.671
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	1.807.191	354.520
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	1.077.567	1.807.191
Mutatie in geldmiddelen	-729.624	1.452.671



Object: Goes – Hout- en Ketelkade

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 Woningen B.V. is gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn en is bij de KVK geregistreerd onder nummer 69682852.

Voornaamste activiteiten Fonds

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

Presentatie en functionele valuta

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



Object: Zaltbommel II – Buys Ballothof

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	55.575.853	32.331.000
Bij: investeringen	27.088.014	22.493.473
Herwaardering	4.023.133	751.380
Stand bij einde verslaggevingsperiode	86.687.000	55.575.853

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 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) en exit-yield (EY), zie onderstaande tabel voor de toegepaste waarderingsmethodiek per object en de toegepaste disconteringsvoet. De disconteringsvoet is onder andere afgeleid uit marktgegevens vanuit recente vergelijkbare transacties. Verder is een uitgangspunt in de berekening de huidige huurstroom 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 600.000 negatief respectievelijk EUR 350.000 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.

Object	Aankoop	Boekwaarde 30-6-2021	Boekwaarde 30-6-2020	Mutatie	Herwaardering (cumulatief)	Waardering 30-6-2021	DV 30-6- 2021	EY 30-6- 2021	DV 30-6- 2020
Den Bosch	22-12-2017	6.109.000	6.080.000	29.000	-300.233	DCF	5,50%	5,00%	taxatie
Zaltbommel I	29-3-2018	6.844.000	6.592.000	252.000	337.712	DCF	5,50%	4,06%	6,00%
Leiden	30-5-2018	9.735.000	8.805.000	930.000	2.353.272	DCF	5,20%	3,45%	5,60%
Helmond	30-5-2018	3.259.000	2.880.000	379.000	365.350	DCF	5,00%	4,05%	6,00%
Alphen a/d Rijn	1-6-2019	4.855.000	4.542.370	312.630	201.754	DCF	5,25%	4,75%	5,60%
Goes	1-6-2019	4.468.000	4.112.000	356.000	229.589	DCF	5,50%	3,85%	6,50%
Zaltbommel II	1-8-2019	3.866.000	3.810.000	56.000	127.380	DCF	5,00%	3,80%	5,55%
Beek en Donk	1-3-2020	7.928.000	6.921.489	1.006.511	1.006.511	DCF	5,00%	3,40%	aanschaf
Bodegraven	1-4-2020	3.789.000	3.745.998	43.002	43.002	DCF	5,00%	3,50%	aanschaf
Uden	1-4-2020	4.771.000	4.575.998	195.002	155.086	DCF	5,00%	3,15%	aanschaf
Bergen op Zoom	1-4-2020	3.468.000	3.510.998	-42.998	-42.998	DCF	5,00%	3,85%	aanschaf
Purmerend	1-10-2020	4.585.000	-	4.585.000	19.455	Taxatie	5,50%	3,50%	n.v.t.
Den Haag	1-10-2020	4.360.000	-	4.360.000	-82.275	Taxatie	4,85%	3,20%	n.v.t.
Nijmegen I	15-12-2020	4.030.000	-	4.030.000	-133.845	Taxatie	4,20%	2,95%	n.v.t.
Rotterdam	31-5-2021	11.090.000	-	11.090.000	801.795	Taxatie	4,10%	3,55%	n.v.t.
Teteringen	30-4-2021	3.530.000	-	3.530.000	-58.203	Taxatie	4,50%	3,25%	n.v.t.
Nijmegen II	29-4-2021	1.325.000	-	1.325.000	-23	Betreft een aanbetaling			
		88.012.000	55.575.853	31.111.147	5.023.327				

De taxatiewaarde van beleggingen in terreinen en gebouwen, zoals blijkt uit de meest recente externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 89.875.000. Deze ligt daarmee 3,68% hoger dan de boekwaarde per 30 juni 2021 en wordt vooral veroorzaakt door inschattingen en ervaringscijfers aangaande kosten (onderhoud, mutatiekosten 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 huurstroom met een toekomstige ingeschatte indexatie danwel aanpassing naar de actuele markthuurl als een mutatie zich voordoet. Er wordt gerekend met een disconteringsvoet binnen een range van 4,1% - 5,5%.

De volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt: Huurinkomsten: 2020-2021 EUR: 3.371.395 (2019-2020: EUR 2.235.195); Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd: 2020-2021 EUR: 580.078 (2019-2020: EUR 393.791); Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd: 2020-2021: EUR 55.154 (2019-2020: EUR 34.807).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 5.023.327, 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 5.640.904.

2 Vooruitbetaald op beleggingen in terreinen en g 30 juni 2021		30 juni 2020
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-	-
Bij: investeringen	1.325.000	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.325.000	
Het vooruitbetaalde bedrag ziet toe op Nijmegen II, waarvan de levering naar verwachting begin mei 2022 plaatsvindt. Als zekerheid voor de vooruitbetaling is het recht van hypotheek op de grond verkregen alsmede het recht van pand op diverse roerende zaken.		

3 Overlopende activa	30 juni 2021	30 juni 2020
Vooruitbetaalde exploitatiekosten OG	77.534	37.258
RC Beheerder	324.081	-
Overige overlopende activa	771	9.370
Stand bij einde verslaggevingsperiode	402.386	46.628

Vooruitbetaalde exploitatiekosten 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 en waarborgsommen welke middels automatisch incasso zijn geïncasseerd.

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

4 Liquide middelen	30 juni 2021	30 juni 2020
ABN Amro bank rekening-courant	1.077.567	1.807.191
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.077.567	1.807.191

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.



Object: Goes – Hout- en Ketelkade

5 Eigen vermogen	30 juni 2021	30 juni 2020
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.306.250	745.500
Uitgifte van aandelen	630.250	560.750
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.936.500	1.306.250
Het geplaatste kapitaal bestaat uit 7.746 aandelen (30-06-2020: 5.225, 30-06-2019: 2.982) met een nominale waarde van EUR 250. In de periode 1 juni 2020 tot en met 30 juni 2021 zijn 2.521 aandelen uitgegeven, ten behoeve van de aankoop van verschillende Objecten. De totale nominale waarde van de in het boekjaar uitgegeven aandelen bedraagt EUR 630.250 en agio bedraagt EUR 12.935.874. De gemiddelde koers waartegen de aandelen zijn uitgegeven bedraagt hiermee EUR 5.381 per aandeel. De intrinsieke waarde bedraagt per 30-06-2021 EUR 5.361 (30-06-2020: 4.811, 30-06-2019: EUR 4.573).		
<i>Agioreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	25.468.970	14.249.980
Uitgifte van aandelen	12.935.874	11.218.990
Stand bij einde verslaggevingsperiode	38.404.844	25.468.970
<i>Overige reserves</i>		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-3.218.991	-2.410.602
Resultaat boekjaar	4.564.277	835.301
Dividenduitkeringen	-1.743.030	-1.115.310
Dotatie herwaarderingsreserve	-4.060.540	-528.380
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-4.458.284	-3.218.991
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.580.364	1.051.984
Dotatie	4.060.540	528.380
Onttrekking	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	5.640.904	1.580.364
Voor de positieve herwaarderingsreserves is een herwaarderingsreserve gevormd. Derhalve heeft, ten laste van de Overige reserves, een dotatie aan de herwaarderingsreserve plaatsgevonden ad EUR 4.060.540 zie ook toelichting 1 (30-06-2020: EUR 528.380)		

6 Schulden aan banken	30 juni 2021	30 juni 2020
Stand per begin verslaggevingsperiode	31.021.810	18.399.183
Opnames	15.121.600	12.610.600
Geamortiseerde financieringskosten boekjaar	17.212	12.027
Stand per einde verslaggevingsperiode	46.160.622	31.021.810

Het totaal van langlopende schulden met een resterende looptijd van meer dan vijf jaar bedraagt: EUR 20.050.000.

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

- Woningen Beeckendael te Den Bosch;
- Woningen Fiep Westendorpplein te Zaltbommel;
- Woningen Drakensteynplaats te Leiden;
- Woningen Schoolstraat te Helmond;
- Woningen Houtkade en Ketelkade te Goes;
- Woningen Lupinesingel te Alphen aan den Rijn;
- Woningen Waluwe (Buys Ballloothof) te Zaltbommel;
- Woningen De Hoeve te Beek en Donk;
- Woningen Baas en Domburgstraat te Bodegraven;
- Woningen Staaldraad te Uden;
- Woningen Onder de Jefkes te Bergen op Zoom,
- Woningen Ambachtsgaarde te Den Haag,
- Woningen Plateellaan, Chris Lanooystraat, Lambertus Huisengastraat en Toon Dupuisstraat, Purmerend,
- Woningen Zuiderveld-West (Wonen op de set) te Nijmegen,
- Woningen Kalmoes en Rietbrink te Teteringen,
- Woningen Klein Profijtweg, Esplanadapad, Slagbaaipad en Baarsweg te Rotterdam.

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

Met de ING zijn enkele conventanten overeengekomen, zijnde de Loan to Value (LTV) en Debt Yield (DY). De LTV wordt op fondsniveau bepaald en dient maximaal 60% te zijn, op dit moment bedraagt de LTV circa 52%. De DY dient minimaal 6,5% te zijn, op dit moment bedraagt de DY circa 7,6%. Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen conventanten.

Bij een LTV van 60% of minder hoeft niet afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 60% maar lager dan 65% dient jaarlijks 1% afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 65% maar lager dan 70% dient jaarlijks 1% afgelost te worden en wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd en als de LTV hoger is dan 70% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar.

Bij een DY van tussen de 6% en 6,5% dient 2% van de totale resterende hoofdsom per jaar afgelost te worden, bij een DY lager dan 6% wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd.

Lening	Hoofdsom	Looptijd	Rente	Object	Aflossing
ING Real Estate Finance 10021528	3.600.000	1-10-2024	FIX 2.19	Den Bosch	nee
ING Real Estate Finance 10021835	3.750.000	1-4-2025	FIX 2.33	Zaltbommel I	nee
ING Real Estate Finance 10022050	5.100.000	1-4-2028	FIX 2.58	Leiden & Helmond	nee
ING Real Estate Finance 10023527	640.000	1-10-2025	FIX 2.55	Goes	nee
ING Real Estate Finance 10023528	1.700.000	1-10-2025	FIX 2.55	Goes	nee
ING Real Estate Finance 10023328	2.625.000	1-4-2029	FIX 2.67	Alphen a/d Rijn	nee
ING Real Estate Finance 10023786	2.100.000	1-1-2026	FIX 1.976	Zaltbommel II	nee
ING Real Estate Finance 10024398	3.100.000	1-1-2027	FIX 1.52	Beek en Donk	nee
ING Real Estate Finance 10024399	780.000	1-1-2027	FIX 2.02	Beek en Donk	nee
ING Real Estate Finance 10024663	900.000	1-4-2026	FIX 2.06	Bodegraven	nee
ING Real Estate Finance 10024664	1.200.000	1-4-2026	FIX 1.56	Bodegraven	nee
ING Real Estate Finance 10024665	2.250.000	1-7-2026	FIX 1.295	Uden	nee
ING Real Estate Finance 10024666	350.000	1-10-2026	FIX 1.795	Uden	nee
ING Real Estate Finance 10024669	1.400.000	1-10-2026	FIX 1.33	Bergen op Zoom	nee
ING Real Estate Finance 10024670	550.000	1-7-2026	FIX 1.83	Bergen op Zoom	nee
ING Real Estate Finance 10025199	2.815.000	1-10-2025	FIX 2.058	Den Haag en Purmerend	nee
ING Real Estate Finance 10025200	1.767.500	1-10-2022	FIX 3.15	Den Haag en Purmerend	nee
ING Real Estate Finance 10025392	2.580.000	1-1-2026	FIX 2.08	Nijmegen I	nee
ING Real Estate Finance 10025393	1.300.000	1-10-2030	FIX 2.36	Nijmegen I	nee
ING Real Estate Finance 10025807	231.869	1-7-2030	FIX 2.28	Teteringen	nee
ING Real Estate Finance 10025808	1.650.000	1-7-2030	FIX 2.28	Teteringen	nee
ING Real Estate Finance 10025882	4.200.000	1-4-2030	FIX 2.443	Rotterdam Hoogvliet	nee
ING Real Estate Finance 10025883	1.644.131	1-4-2030	FIX 2.443	Rotterdam Hoogvliet	nee

7 Overlopende passiva	30 juni 2021	30 juni 2020
Vooruitontvangen huren	100.020	25.362
Exploitatiekosten OG	5.732	15.705
Advies- en accountantskosten	39.088	30.574
RC Beheerder	-	38.756
Waarborgsommen	664.363	457.467
Servicekosten	92.045	72.118
Nog te betalen rente	226.682	161.800
Uit te keren dividenden	559.649	399.713
Dividendbelasting	98.762	70.538
Nog te ontvangen facturen	30.032	19.608
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.816.373	1.291.641
De overlopende passiva hebben een verwachte looptijd van korter dan 1 jaar.		

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Er is een koopovereenkomst gesloten betreffende de verwerving van 42 woningen te Nijmegen. Dit betreft object Nijmegen II. De koopsom bedraagt € 12.700.000 inclusief btw. In mei 2021 is een aanbetaling gedaan van € 1.325.000, welke is opgenomen onder de post vooruitbetaald op beleggingen in gebouwen en terreinen. Naar verwachting zal de levering van de woningen alsmede de betaling van de restant koopsom begin mei 2022 plaatsvinden.

In verband met de aanbetaling Nijmegen II van EUR 1.325.000 is het hypotheekrecht verkregen tot een bedrag van EUR 1.855.000 op de gronden en de toevoegingen daarop, alsmede het recht van pand op diverse zaken zoals in de hypotheekakte vermeld.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

(alle bedragen in EUR)

8 Huuropbrengsten	2020-2021	Prospectus	2019-2020
Den Bosch	306.515	315.793	316.125
Zaltbommel I	390.946	378.890	381.035
Helmond	166.098	164.770	164.699
Leiden	462.876	455.274	453.881
Alphen aan den Rijn	250.829	246.194	244.500
Zaltbommel II	192.460	188.454	173.850
Goes	227.671	222.612	222.977
Beek en Donk	359.884	348.971	142.907
Bergen op Zoom	169.500	161.043	41.888
Uden	205.320	229.237	51.005
Bodegraven	174.025	166.988	42.325
Den Haag	196.820	194.675	-
Purmerend	150.679	150.205	-
Nijmegen I	79.590	82.471	-
Teteringen	24.810	24.059	-
Rotterdam Hoogvliet	36.900	35.316	-
Dotatie voorziening debiteuren	-23.530	-	-
Totaal (netto huuropbrengsten)	3.371.394	3.364.954	2.235.191

In de jaarrekening zijn de cijfers conform het laatst gepubliceerde prospectus opgenomen, zijnde het supplement op het tweede prospectus van 8 september 2020. De kolom prospectus betreft kolom 'jaar 1' van het geprognosticeerde exploitatierestulaat op pagina 18/22 van het supplement als basis. In het prospectus zijn recent verworven objecten (Den Haag, Purmerend, Nijmegen1 en Rotterdam) volledig of niet (Teteringen) meegerekend, in de kolom prospectus zijn bedragen die toezien op deze objecten naar rato opgenomen.

Een bedrag van EUR 23.530 (30-06-2020: nihil) is voorzien als oninbaar en op de balans gesaldeerd onder de post debiteuren (overige vorderingen), dit bedraagt 0,7% van de jaarlijkse huuropbrengsten.

9 Exploitatiekosten	2020-2021	Prospectus	2019-2020
Vastgoedbeheervergoeding	84.554	84.124	55.880
Eigenaarslasten	157.444	191.523	121.503
Onderhoud	151.411	199.121	81.422
Adviseurs	56.907	56.917	45.686
Niet verrekenbare btw	90.410	102.403	65.439
Mutatiekosten	88.674	119.972	54.029
Overige lasten	5.832	-	4.639
Totaal	635.232	754.060	428.598

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening (EUR 32.304, Excl. BTW), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2020-2021 zijn verricht.

De mutatiekosten zijn lager dan begroot in het prospectus doordat de meeste woningen nieuwbouw betreffen met nieuwe huurders. Hier is sprake van jaarcontracten en dus beperkt verloop.

10 Fondsbeheervergoeding	2020-2021	Prospectus	2019-2020
Fondsbeheervergoeding	88.782	88.330	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	21.902	26.710	28.186

12 Fondsinitiatiekosten	2020-2021	Prospectus	2019-2020
Fondsinitiatiekosten	1.272.285	-	1.100.607
Totaal	1.272.285	-	1.100.607
Fondsinitiatiekosten zijn direct ten laste van het resultaat gebracht.			

13 Financieringslasten	2020-2021	Prospectus	2019-2020
Amortisatie financieringslasten	17.214	-	12.026
Rente hypothecaire lening ING Real Estate	788.554	849.741	532.026
Bankkosten en negatieve rente banksaldo	6.281	-	-
Totaal	812.049	849.741	544.052

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.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 10 mei 2021 is een koopovereenkomst getekend betreffende de verkoop van een appartement te Den Bosch. De juridische levering heeft plaatsgevonden op 2 augustus 2021. De verkoopprijs bedroeg EUR 435.000 k.k.

Bestemming van het resultaat

De Beheerder stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2020-2021 ten bedrage van EUR 4.564.277, onder aftrek van de aan de Participanten gedurende 2020-2021 betaalde en per ultimo 2020-2021 te betalen uitkeringen over het boekjaar 2020-2021 ten bedrage van EUR 1.743.030 (per saldo EUR 2.821.247), 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 Woningen B.V.

namens deze:

Duinweide Investerings N.V.

namens deze:

w.g. L.E.P. Benedek

namens deze:

w.g. M.A. van der Haven

namens deze:

w.g. J.S. Nathalia

namens deze:

w.g. P.G. Zwart

4 | Overige gegevens

Statutaire regeling resultaatsbestemming

Op grond van artikel 4.1 van de statuten van Duinweide Woningen 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 2,85% (187,1664 certificaten) in het Fonds.

Met de directie verbonden personen en vennootschappen hebben een belang van 6,22% (408,6968 certificaten) in het Fonds.

5 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de participanten van Duinweide Woningen B.V.

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

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020-2021 van Duinweide Woningen 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 Woningen 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 Woningen B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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
