

Duinweide  
Investerings NV

*19 augustus 2022*

*Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag*



# Halfjaarverslag 2022

## Toelichting van het bestuur

### *Inleiding*

Duinweide Investerings N.V. (Duinweide) is statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, Henry Dunantweg 15 en is opgericht op 15 maart 2012. Duinweide Investerings NV treedt op als beheerder van beleggingsinstellingen in de zin van artikel 1:1 Wft. Duinweide staat onder toezicht van de AFM en DNB, waarbij de AFM op 19 juli 2013 een vergunning heeft verleend op grond van artikel 2:65, eerste lid, sub a van de Wft.

De primaire activiteit van Duinweide is het structureren, plaatsen en beheren van vastgoedbeleggingsinstellingen, welke zijn gestructureerd als commanditaire vennootschap (CV), besloten vennootschap (BV) of fonds voor gemene rekening (FGR).

De taken als beheerder bestaan uit vastgoedbeheer en fondsbeheer, wat onder andere bestaat uit administratief, commercieel en technisch beheer van het onroerend goed, en het administratief en financieel beheer van het fonds.

### *AIFMD*

Op 22 juli 2013 is de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) Richtlijn van kracht geworden. Per 22 juli 2014 is de Wft vergunning van Duinweide van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. De wijzigingen en aanvullende verplichtingen die de AIFMD aan de bedrijfsvoering stelt zijn in 2014 door Duinweide ingevoerd.

CSC Depositary B.V. is aangesteld als AIFMD bewaarder van de fondsen Sonnewijk Vastgoed CV, Duinweide Supermarkten BV en Rietwijk Vastgoed FGR. CSC Depositary B.V. heeft de rol als bewaarder van voornoemde fondsen per 1 november 2021 overgenomen van TMF Depositary N.V..

IQEQ Depositary B.V. is aangesteld als AIFMD bewaarder van de fondsen Leidsewijk Vastgoed FGR, Oostwijk Vastgoed BV, Duinweide Woningen BV, Westland Vastgoed CV, Uniewijk Vastgoed CV, Rivierburcht Vastgoed FGR en Burgwijk Vastgoed FGR.

### *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. Onderdeel van het risicobeleid is dat we afwegen welke risico's worden gelopen, welke beheersmaatregelen wij daar tegenover zetten en hoe we de uitkomsten van deze maatregelen vervolgens meten.

### *Bestuurlijke wijzigingen binnen Duinweide Investerings NV*

Per 30 juni jl. hebben een aantal bestuurlijke wijzigingen plaatsgevonden binnen Duinweide Investerings NV. Per 30 juni 2022 zijn Pieter Zwart, bestuurslid met de focus op Relatiebeheer, en Jeroen Nathalia, verantwoordelijk voor Risk en Compliance, afgetreden als bestuurders van Duinweide Investerings NV. Het vertrek van Jeroen als bestuurder per 30 juni 2022 was reeds onderdeel van de gemaakte afspraken bij de overdracht van zijn restant aandelenbelang begin 2022. Pieter Zwart gaat per 1 augustus 2022 met pensioen. Wij bedanken Jeroen en Pieter voor hun kennis, inzet en betrokkenheid en daarmee hun bijdrage aan de groei en professionalisering van Duinweide Investerings NV.

Anticiperend op het vertrek van Jeroen is Hans Vissinga aangetrokken en per 1 juli 2022 is hij benoemd als bestuurder met als verantwoordelijkheidsgebied Risk en Compliance. Hans heeft vele jaren ervaring in de bancaire sector en daar binnen met name op het gebied van Real Estate Finance/financiering van vastgoed.

Lacko Benedek, reeds bestuurder van Duinweide Investerings N.V., zal de verantwoordelijkheid van Relatiebeheer op zich nemen per 1 juli 2022. Hier was hij samen met Pieter Zwart al verantwoordelijk voor.

Met deze wisseling binnen het bestuur valt de functie van bestuurder met Commercie als verantwoordelijkheid vrij. Pieter van Zeben is per 1 juli 2022 benoemd tot bestuurder van Duinweide Investerings NV met als verantwoordelijkheid Commercie. Pieter is reeds jarenlang betrokken bij Duinweide Investerings NV met als laatste functie Commercieel Directeur.

Jack Mondt zal binnen het bestuur van Duinweide Investerings NV naast de CFO rol ook de Algemene Bedrijfsvoering voor zijn rekening nemen.

### **Resultaat 2022**

Duinweide heeft over het eerste halfjaar 2022 een resultaat na belastingen gerealiseerd van EUR 1.449.490. De hoogte van het resultaat is mede afhankelijk van de realisatie van het aantal emissies. In de eerste helft van het boekjaar hebben emissies Duinweide Woningen (3<sup>e</sup> emissie) en Rivierburcht (tranche II en III) plaatsgevonden, daarnaast zijn aankopen gedaan voor het fonds Duinweide Supermarkten. Voorgaand boekjaar hebben emissies, Burgwijck en Rivierburcht, voornamelijk in de tweede helft van het boekjaar plaatsgevonden.

Duinweide verwacht, over het gehele boekjaar 2022, een vergelijkbaar resultaat te behalen als voorgaand boekjaar. Hierbij dient het resultaat van vorig boekjaar gecorrigeerd (verminderd) te worden met de incidentele bate aangaande de vrijgevallen claim inzake Rietwijck van ca. EUR 917k. In de tweede helft van het boekjaar vindt de 6<sup>e</sup> emissie van Duinweide Supermarkten plaats, mits het prospectus wordt goedgekeurd door de AFM. De omzet bestaat voornamelijk uit ontvangen vergoedingen voor het beheren van vastgoedfondsen en emissies. In deze verwachting is geen rekening gehouden met mogelijk nieuw op te richten fondsen en/of nieuw aan te kopen objecten.

Het vastgoedbeheer over 2022 is uitbesteed aan 100% dochteronderneming Beauvastgoed Beheer & Onderhoud B.V. (Duinweide Vastgoedmanagement).

De bezoldigingen aan bestuurders over het eerste halfjaar van 2022 bedragen in totaal EUR 212.000 (2021: EUR 163.000, 2020: EUR 188.000).

Alphen aan den Rijn, 19 augustus 2022

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. J.C.J. Mondt

w.g. J. Vissinga

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

## Balans per 30 juni 2022

Na resultaatbestemming (alle bedragen in EUR)

|  | 30 juni 2022     | 31 december 2021 |
|--|------------------|------------------|
| <b>ACTIVA</b>  |                  |                  |
| <b>Vaste activa</b>                                  |                  |                  |
| <b>Immateriële vaste activa</b>                      | 144.643          | 156.598          |
| <b>Materiële vaste activa</b>                        |                  |                  |
| Andere vaste bedrijfsmiddelen                        | 160.217          | 164.981          |
| <b>Financiële vaste activa</b>                       |                  |                  |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen                 | 333.433          | 388.183          |
| Vorderingen op verbonden partijen                    | 492.912          | 234.845          |
| Latente belastingvorderingen                         | 15.406           | 17.357           |
|  | <u>841.751</u>   | <u>640.385</u>   |
|  | 1.146.612        | 961.964          |
| <b>Vlottende activa</b>                              |                  |                  |
| <b>Vorderingen</b>                                   |                  |                  |
| Handelsdebiteuren                                    | 726              | -                |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                  | 330.737          | 204.667          |
| Vorderingen op verbonden partijen                    | 2.381.797        | 1.398.262        |
| Overige vorderingen en overlopende activa            | 118.176          | 193.619          |
|  | <u>2.831.436</u> | <u>1.796.548</u> |
| <b>Liquide middelen</b>                              | 977.071          | 2.493.720        |
|  | <u>4.955.119</u> | <u>5.252.232</u> |
| <b>PASSIVA</b>                                       |                  |                  |
| <b>Eigen vermogen</b>                                |                  |                  |
| Geplaatst kapitaal                                   | 45.000           | 45.000           |
| Agio   | 219.500          | 219.500          |
| Overige reserves                                     | 3.679.305        | 3.614.814        |
|  | <u>3.943.805</u> | <u>3.879.314</u> |
| <b>Langlopende schulden</b>                          |                  |                  |
| Schulden aan kredietinstellingen                     | 31.532           | 43.607           |
| <b>Kortlopende schulden</b>                          |                  |                  |
| Aflossingsverplichting langlopende schulden          | 24.540           | 24.602           |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten        | 43.510           | 25.550           |
| Schulden aan verbonden partijen                      | -                | 50.061           |
| Vennootschapsbelasting                               | 800.179          | 548.869          |
| Overige belastingen en premies sociale verzekeringen | 31.944           | 84.645           |
| Overige schulden en overlopende passiva              | 79.611           | 595.584          |
|  | <u>979.783</u>   | <u>1.329.311</u> |
|  | <u>4.955.119</u> | <u>5.252.232</u> |

## Winst en verliesrekening over het eerste halfjaar 2022

(alle bedragen in EUR)

|  | <u>1-1-2022 t/m 30-6-2022</u> | <u>1-1-2021 t/m 30-6-2021</u> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Netto-omzet</b>   | 3.314.417                     | 1.328.021                     |
| Kostprijs van de omzet   | <u>578.916</u>                | <u>270.775</u>                |
| <b>Bruto-omzetresultaat</b>                                      | 2.735.501                     | 1.057.246                     |
| <b>Kosten</b>  |                               |                               |
| Personeelskosten   | 426.822                       | 340.708                       |
| Afschrijvingen   | 34.272                        | 24.071                        |
| Overige bedrijfskosten   | <u>295.586</u>                | <u>260.142</u>                |
|  | 756.680                       | 624.921                       |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>   | <u>1.978.821</u>              | <u>432.325</u>                |
| Financiële baten en lasten                                       | -6.071                        | -745                          |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b> | 1.972.751                     | 431.579                       |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening             | -468.261                      | -84.588                       |
| Aandeel in het resultaat van deelnemingen                        | -55.000                       | -                             |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                  | <u>1.449.490</u>              | <u>346.991</u>                |

## Kasstroomoverzicht over het eerste halfjaar 2022

(alle bedragen in EUR)

|  | 1-1-2022 t/m 30-6-2022 | 1-1-2021 t/m 30-6-2021 |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                     |                        |                        |
| Bedrijfsresultaat  | 1.978.821              | 432.325                |
| Aandeel in het resultaat van deelnemingen                          | -55.000                | -                      |
| Aanpassingen voor:   |                        |                        |
| Afschrijvingen   | 34.272                 | 24.071                 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van financiële vaste activa | 56.701                 | 1.591                  |
| Veranderingen in het werkkapitaal:                                 |                        |                        |
| Mutatie vorderingen  | -1.034.888             | 969.504                |
| Mutatie kortlopende schulden                                       | -299.467               | -29.090                |
| <i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>                             | <u>680.438</u>         | <u>1.398.401</u>       |
| Rentelasten  | -6.071                 | -745                   |
| Vennootschapsbelasting   | -468.261               | -84.588                |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>                     | <u>-474.331</u>        | <u>-85.333</u>         |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                      |                        |                        |
| Mutaties in vaste activa   | -17.554                | -62.007                |
| <i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>                      | <u>-17.554</u>         | <u>-62.007</u>         |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                     |                        |                        |
| Mutatie vorderingen op groepsmaatschappijen                        | -258.067               | -                      |
| Betaalbaar gesteld dividend  | -1.384.999             | -                      |
| Mutatie schulden aan groepsmaatschappijen                          | -12.075                | 25.938                 |
| Mutatie schulden aan verbonden partijen                            | -50.061                | -1.266.173             |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>                     | <u>-1.705.202</u>      | <u>-1.145.735</u>      |
|  | <u>-1.516.649</u>      | <u>105.325</u>         |
| Liquide middelen per 1 januari                                     | 2.493.720              | 1.714.773              |
| Liquide middelen per 30 juni                                       | <u>977.071</u>         | <u>1.820.098</u>       |
|  | <u>-1.516.649</u>      | <u>105.325</u>         |

## Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

### *Algemeen*

Duinweide Investerings N.V. is statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, Henry Dunantweg 15 en is opgericht op 15 maart 2012. Duinweide Investerings N.V. treedt op als beheerder van beleggingsinstellingen in de zin van artikel 1:1 Wft. Duinweide staat onder toezicht van de AFM en DNB, waarbij de AFM op 19 juli 2013 een vergunning heeft verleend op grond van artikel 2:65, eerste lid, sub a van de Wft.

### *Verbonden partijen*

Duinweide heeft gedurende 2022 beheeractiviteiten verricht ten behoeve van de volgende vastgoedfondsen, waarvan onderstaande onder de AIFMD regelgeving vallen:

- Sonnewijck Vastgoed CV;
- Duinweide Supermarkten BV;
- Rietwijck Vastgoed FGR;
- Leidsewijck Vastgoed FGR;
- Uniewijck Vastgoed CV;
- Duinweide Woningen BV;
- Oostwijck Vastgoed BV;
- Westland Vastgoed CV;
- Rivierburcht Vastgoed FGR;
- Burgwijck Vastgoed FGR.

Voor het beheer van de vastgoedfondsen ontvangt Duinweide een beheervergoeding, welke als kosten in de vastgoedfondsen verantwoord worden. Het vastgoedbeheer is door Duinweide uitbesteed aan Beauvastgoed Beheer & Onderhoud B.V. (Duinweide Vastgoedmanagement), waarin zij een 100% belang heeft.

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

De halfjaarcijfers zijn opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. In dit tussentijds bericht worden dezelfde grondslagen voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling gehanteerd als in de jaarrekening. Onderstaand zijn voornaamste grondslagen opgenomen.

De cijfers over het lopende jaar zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde de vergelijkbaarheid met boekjaar 2021 mogelijk te maken.

#### *Immateriële vaste activa*

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Goodwill is het positieve verschil tussen de verkrijgingsprijs van de deelnemingen en de nettovermogenswaarde op het moment van verkrijging verminderd met de afschrijvingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld. Wijziging van de levensduur van bestaande activa betreft een schattingswijziging die prospectief wordt verwerkt.

#### *Materiële vaste activa*

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de geschatte levensduur rekening houdend met een eventuele restwaarde. De afschrijvingen bedragen een vast percentage van de verkrijgingsprijs.

#### *Financiële vaste activa*

Deelnemingen waarop invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Deelnemingen waarin deze invloed ontbreekt, worden opgenomen tegen verkrijgingsprijs, rekeninghoudend met een voorziening voor waardeverminderingen. In de halfjaarcijfers is gerekend met een verwacht resultaat van EUR nihil voor Duinweide Vastgoedmanagement.

## Toelichting op het halfjaarverslag

(alle bedragen in EUR)

### IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

|                        | 30 juni 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------|--------------|------------------|
| Stand per 1 januari    | 156.598      | 180.705          |
| Afschrijvingen         | -11.955      | -24.107          |
| Boekwaarde per 30 juni | 144.643      | 156.598          |

### MATERIËLE VASTE ACTIVA

|                        | 30 juni 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------|--------------|------------------|
| Stand per 1 januari    | 164.981      | 85.002           |
| Bij: Investerings      | 17.554       | 112.337          |
| Af: Afschrijvingen     | -22.317      | -32.358          |
| Boekwaarde per 30 juni | 160.217      | 164.981          |

### EIGEN VERMOGEN

|  | 30 juni 2022 | 31 december 2021 |
|--|--------------|------------------|
| <b>Geplaatst kapitaal</b>  |              |                  |
| Geplaatst en volgestort zijn 45.000 gewone aandelen nominaal € 1,00.<br>Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 225.000. | 45.000       | 45.000           |
| <b>Agio</b>  |              |                  |
| Stand per 1 januari  | 219.500      | 125.000          |
| Stortingen   | -            | 94.500           |
| Stand per 30 juni resp. 31 december  | 219.500      | 219.500          |
| <b>Overige reserves</b>  |              |                  |
| Stand per 1 januari  | 3.614.814    | 526.334          |
| Resultaatbestemming boekjaar   | 1.449.490    | 2.784.012        |
| Mutatie wettelijke reserves  | -            | 304.468          |
| Betaalbaar gesteld interim dividend 2022   | -1.384.999   | -                |
| Stand per 30 juni resp. 31 december  | 3.679.305    | 3.614.814        |

### Vermogenstoets

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Geplaatst kapitaal                    | 45.000    |
| Agio                                  | 219.500   |
| Overige reserves ultimo boekjaar 2021 | 3.614.814 |
| Totaal                                | 3.879.314 |

Af: Goodwill (aftrek beschikbaar eigen vermogen) -144.643

Af: Kernkapitaal deelneming (aftrek beschikbaar eigen vermogen) -366.875

**Toetsingsvermogen** 3.367.796

Betaalbaar gesteld interim dividend 2022 1.384.999

Minimaal eigen vermogen 125.000

Kapitaaleis (25% vaste kosten 2021) 363.098

Beschikbaar voor uitkering (o.b.v. vermogenstoets) 1.494.699

### LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen zien toe op verschillende leaseverplichtingen waarop in het eerste halfjaar ca. EUR 12k is afgelost.

### PERSONEELSLEDEN

Bij de vennootschap waren in de eerste 6 maanden 2022 gemiddeld ca. 8 FTE (2021: 7 FTE) werkzaam.



## Ondertekening

Alphen aan den Rijn, 19 augustus 2022

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. J.C.J. Mondt

w.g. J. Vissinga

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