

Duinweide  
Supermarkten B.V.

*28 februari 2023*



# Halfjaarverslag 2022-2023

## Voorwoord

Hierbij presenteert de beheerder, Duinweide Investerings N.V., van de belegginginstelling het halfjaarverslag van Duinweide Supermarkten B.V. per 31 december 2022. Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2022 tot en met 31 december 2022.

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

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

De uitkeringen tot en met het tweede kwartaal van boekjaar 2022-2023 bedragen EUR 206,- per Participatie, zijnde een direct rendement van 7,8%, 0,2% hoger dan begroting. Over het eerste kwartaal is aanvullend EUR 36,- per certificaat (bruto) uitgekeerd. Deze uitkering ziet toe op het opgebouwd resultaat tot en met 30 september 2022 naast het reguliere voorschot. Hiermee is de handelskoers per 1 oktober 2022 exclusief het eerder opgebouwd resultaat en stappen participanten bij de zesde emissie in zonder te betalen voor resultaat uit eerdere perioden. Het slotdividend over het boekjaar zal als gevolg van deze eenmalige aanvullende uitkering lager zijn.

## Fiscale status

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

Tijdens Prinsjesdag heeft het kabinet haar voornemen aangekondigd om de FBI-status voor vastgoedfondsen te laten vervallen. Het kabinet heeft vervolgens recent besloten dat deze aangekondigde maatregel, dat een zogeheten fiscale beleggingsinstelling (FBI) niet meer direct in Nederlands en buitenlands vastgoed mag beleggen, met een jaar wordt uitgesteld tot 1 januari 2025. De uitgestelde inwerkingtreding van de vastgoedmaatregel hangt mede samen met het besluit van het kabinet om te voorzien in een flankerende maatregel voor de overdrachtsbelasting die met ingang van 1 januari 2024 geldt. Het gaat hierbij naar verwachting om een voorwaardelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting gedurende het jaar 2024 voor herstructureringen die direct samenhangen met de vastgoedmaatregel. De beheerder en haar fiscaal adviseur volgen deze ontwikkelingen op de voet. De verwachting is dat de toegezegde flankerende maatregelen de komende periode worden uitgewerkt. Afhankelijk daarvan zal door beheerder worden besloten of herstructurering van de fiscale opzet van het fonds wenselijk en/of noodzakelijk is. Hierin zullen, voor zover mogelijk, ook de recente ontwikkelingen met betrekking tot Box 3 worden betrokken.

## Doelstelling

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

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

## Beleggingskader

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

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

## Bestuur en beheer

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

Duinweide Investerings N.V. treedt daarnaast op als Beheerder van Duinweide Woningen B.V., Rietwijck Vastgoed FGR, Leidsewijck Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed CV, Burgwijck Vastgoed FGR, Rivierburcht Vastgoed FGR, 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 bevat ook geen winstdeling.

Het beloningsbeleid van Duinweide is een zorgvuldig, beheerst en duurzaam beloningsbeleid dat in lijn ligt met de strategie, doelstellingen, risicobereidheid alsmede normen en waarden van Duinweide. Hiermee dient te worden voorkomen dat het toekennen van een variabele beloning kan resulteren in een onjuiste behandeling van participanten, werknemers of derden, dan wel ander risicovol gedrag dat een negatief effect kan hebben op de waarde van het vastgoed en het rendement van de beheerde fondsen, op Duinweide zelf, alsmede op de financiële sector als geheel. Het beloningsbeleid van Duinweide is er op gericht dat een bestuurder of werknemer zich richt op de lange termijn belangen van participanten en het vermijden van buitensporige risico's, waaronder die op het gebied van duurzaamheid.

Verder heeft de Beheerder haar gedragscode waarvan de meest recente versie is opgesteld en vastgesteld op 20 september 2022. In de gedragscode is vastgelegd hoe, op basis van waarden, integer handelen wordt nagestreefd.

Daarbij bevat de gedragscode een aantal handvatten voor medewerkers in geval van integriteitsissue's, alsmede een klokkenluidersregeling.

## **Wft**

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

## **Bewaarder**

De Beheerder heeft CSC 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 de fondsdoelen tegengaan. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Onderdeel van het risicobeleid is dat we afwegen welke risico's wij in verschillende scenario's kunnen lopen, welke beheersingsmaatregelen wij daartegenover zetten en hoe we de effectiviteit van deze maatregelen vervolgens meten. Belangrijke risico's die in dit proces aan de orde komen betreffen:

### *Renterisico*

Het Fonds sluit in beginsel bankfinancieringen af met een looptijd van 5 of 7 jaar. Na deze periode dient de financiering verlengd te worden tegen de dan geldende rente. In het Prospectus is die rente te zijner tijd begroot op 5,1%. Het risico bestaat echter dat deze hoger uitvalt. De hoogte van de rente heeft tevens invloed op de waarde van het vastgoed. Een hogere rente zal dus vermoedelijk resulteren in lagere beleggingsresultaten.

### *Aflossingsrisico*

De Financier stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de Financiering die betrekking hebben op de waarde van de Objecten (Loan to Value (LTV) convenant) en de hoogte van de huuropbrengsten (Debt Yield (DY) convenant) ten opzichte van de Financiering. Wanneer deze dalen tot onder een vooraf overeengekomen niveau (60% respectievelijk 7,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement. Op basis van de huidige taxatiewaarde van de 18 Objecten (exclusief het nog aan te kopen object), bedraagt de LTV van het Fonds circa 52%. Per 31 december 2022 bedraagt de DY van het Fonds circa 10,1%. Een schending van het DY convenant betekent in beginsel dat het Direct rendement (tijdelijk) nihil zal bedragen.

### *Herfinancieringsrisico*

Als de looptijd van de Financiering afloopt, beoogt de Beheerder deze te verlengen. Het risico bestaat dat een Financier na afloop van de leninglooptijd besluit de lening niet te verlengen dan wel de lening alleen te willen verlengen tegen minder gunstige voorwaarden. Het risico bestaat dat op dat moment een lager rendement wordt behaald dan begroot.

### *Marktrisico*

Het Fonds is actief op de Nederlandse markt en koopt uitsluitend vastgoed aan in Nederland. Het marktrisico ziet op het algemeen economisch 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 als het aanbod van het vastgoed als op de verhuurmarkt. In het geval van verminderde vraag bij een minimaal gelijkblijvend aanbod zal de waarde van het vastgoed onder druk komen te staan.

Het marktrisico kan tot gevolg hebben dat (een deel) van de Objecten niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden, kan/kunnen worden verkocht als gevolg van marktomstandigheden op dat moment. De Beheerder zal dan niet in staat zijn de beleggingsportefeuille van het Fonds profijtelijk te beëindigen en een indirect rendement te realiseren.

De inkomsten van het Fonds bestaan nagenoeg geheel uit de huurinkomsten van supermarkten. Het risico bestaat dat door marktontwikkelingen het aantal supermarktketens verder verminderd. Hierdoor zou in de toekomst verminderde concurrentie kunnen ontstaan op de verhuurmarkt waardoor huurprijzen onder druk komen te staan. Tevens bestaat het risico dat door fusie bepaalde supermarktformules verdwijnen.

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

#### *Inflatierisico*

De inflatie ligt op dit moment op een aanzienlijk hoger niveau dan de afgelopen jaren. De redenen voor de hoge inflatie zijn onder meer (i) de toegenomen vraag naar producten en diensten en (ii) de sterk gestegen energieprijzen door onder meer de oorlog in Oekraïne. De inflatie heeft invloed op het Direct en Indirect rendement van het Fonds. Deze ontwikkeling en de aanpak van de oplopende inflatie heeft, naar verwachting ook invloed op andere risico's zoals bijvoorbeeld het renterisico, kostenrisico en verhuur- en leegstandrisico.

Om de inflatie omlaag te brengen heeft de ECB in juli 2022 besloten de rente in stappen te verhogen, hetgeen invloed kan hebben op voormelde risico's, alsmede het Direct en Indirect rendement. Voormelde maatregelen, alsmede overige maatregelen die door de ECB of overige beleidsbepalers genomen kunnen worden om de inflatie omlaag te brengen, kunnen mogelijk een invloed hebben op de ontwikkelingen van andere risico's. Door hogere inflatie kan de koopkracht onder druk komen te staan, hetgeen de winstgevendheid van huurders (de winkeliers) kan laten afnemen. Bij een dalende winstgevendheid in algemene zin zal de huurprijs, die winkeliers kunnen of willen betalen voor hun huisvesting, afnemen. Hierdoor kunnen de huurprijzen die gerealiseerd worden door het Fonds, en daardoor ook het Exploitatieresultaat, in negatieve zin worden beïnvloed.

#### *Leegstandsrisico*

Indien een huurovereenkomst van een Object eindigt of wordt opgezegd, en er nog geen nieuwe huurder is gevonden – dan kan dit leiden tot leegstand. Leegstand leidt tot inkomstenderving en mogelijk ook 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 het Object.

#### *Risico wijziging in fiscale wet- en regelgeving voor Fonds en/of participanten*

Wijziging in fiscaliteit bij beleggingsfondsen kan ertoe leiden dat het Fonds met vennootschapsbelasting wordt geconfronteerd. Ook de fiscale behandeling van participanten, die in box 3 beleggen is in 2023 gewijzigd en kan een nadelig effect op het uiteindelijk behaalde totaal rendement hebben.

#### *Debiteurenrisico*

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

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

#### *Frauderisico*

Fraude is crimineel handelen met wederrechtelijk gewin als doel. Fraudekenmerken zijn het misbruik maken van positie, valse voorstelling van zaken geven en/of afbreuk doen aan de rechten van een ander. Voorbeelden hiervan zijn interne en externe fraude, belangenverstrengeling, fiscale fraude en cybercrime. Het zoveel mogelijk inperken van de kans op fraude en de mogelijke (financiële) gevolgen is onderdeel van de strategie van het fonds. Frauderisico's die verbonden kunnen zijn aan de activiteiten van en de markt waarin het fonds opereert, worden gevolgd, geïnventariseerd en geanalyseerd. Het intern beleid, de interne processen en interne procedures zijn ingericht op het beheersen van risico's waaronder het frauderisico. Binnen het compliance- en auditprogramma van het fonds zijn beheersings- en controlesystemen geïmplementeerd waarvan de werking en effectiviteit jaarlijks wordt gemonitord met een systematische integriteits- en risicobeoordeling. Het fonds kent een interne gedragscode en met periodieke opleidingen en trainingen wordt het risicobewustzijn verhoogd en aan een integriteitsbewuste cultuur bijgedragen. Verder verricht de accountant controlewerkzaamheden om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. De accountant richt zich echter niet specifiek op het ontdekken van fraude. Bij het vaststellen van mogelijke fraude zal onderzoek worden gedaan en tegen partijen daarbij geldende maatregelen worden genomen. Voor zover ons bekend zijn er overigens geen signalen van mogelijke fraude bij Duinweide Investeringsfondsen of een van de fondsen die wij beheren.

### **Risico-monitoring**

De beheerder heeft een risico control framework die ten grondslag ligt aan het inzichtelijk maken en monitoren van de risico's in de risico rapportages op fondsniveau die periodiek wordt samengesteld. Gedurende de verslagperiode zijn de risico's van het fonds binnen de door ons geformuleerde limieten gebleven.

### **Duurzaamheidsverklaring**

Bij Duinweide zijn we van mening dat investeren voor de lange termijn niet succesvol kan zijn zonder rekening te houden met de ontwikkelingen in de samenleving. We wegen, waar nodig, environmental, social en governance-factoren (ESG) mee in onze beleggingsbeslissingen, om duurzaamheidsrisico's beter te beheersen en duurzame langetermijnrendementen te genereren.

De vastgoedfondsen van Duinweide hebben niet tot doel een duurzame of 'groene' belegging te bieden, noch beogen zij het promoten van zowel ecologische als sociale kenmerken.

Echter worden in het huidige beleggingsbeleid- en beslissingen wel duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. Een duurzaamheidsrisico is het risico dat een belegging minder waard wordt als gevolg van een gebeurtenis of omstandigheid op het gebied van duurzaamheid.

Vaak als wordt gesproken over duurzaamheid, dan wordt de afkorting ESG gebruikt.

- Environmental (E) staat voor milieu. Denk hierbij bijvoorbeeld aan klimaatverandering, CO2-uitstoot, afvalverwerking en watergebruik.
- Social (S) staat voor maatschappij. Denk hierbij bijvoorbeeld aan werkomstandigheden, mensenrechten en toegang tot zorg.
- Governance (G) staat voor ondernemingsbestuur. Dit gaat over zaken als diversiteit in het bestuur, beloningsbeleid, naleving wet- en regelgeving en aandeelhoudersbescherming.

Bij het beheren van de vastgoedfondsen worden aan de hand van het opgestelde beleggingsbeleid/kader, bepaalde type beleggingen geselecteerd. Bij het selecteren van beleggingen wordt rekening gehouden met tal van factoren die van invloed kunnen zijn op waardeontwikkeling. Omdat duurzaamheidsrisico's tevens van negatieve invloed kunnen zijn op deze waardeontwikkeling, maken deze aspecten hier onderdeel van uit. Duurzaamheidsrisico's spelen daarmee een rol bij het formuleren van het beleggingskader, deze risico's zijn gebaseerd op de reeds genoemde ESG-factoren.

## Prospectus

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

### *Ontwikkelingen binnen het Fonds*

Begin oktober is gestart met de 6e emissie van het close-end fonds Duinweide Supermarkten. Deze emissie met een totale omvang van € 28 miljoen, is verdeeld in twee tranches, elk van (afgerond) € 14 miljoen. Begin oktober is gestart met de emissie van de eerste tranche van € 14 miljoen. Met de emissieopbrengst is een aantal Brugfinancieringen afgelost, waarmee het fonds in het tweede kwartaal de objecten Groningen, Haren II, Driel, Staphorst, Vriezenveen, Horst en Goes heeft aangekocht. Begin oktober heeft het fonds vervolgens het object Oss, een supermarkt welke eerder onderdeel uitmaakte van ons (inmiddels afgeronde) fonds Sonnewijck, aangekocht. In het vierde kwartaal is de hele € 14 miljoen van de eerste tranche van deze emissie geplaatst. Het fonds heeft op basis van de prospectus bij de huidige 6e emissie de mogelijkheid om in 2023 nog voor maximaal € 25 miljoen aan objecten aan te kopen en € 14 miljoen aan fondsvermogen te emitteren. Het direct rendement van het fonds wordt begroot op (gemiddeld) 6,4% en een totaal rendement van gemiddeld 7,2% (beiden exclusief de nog aan te kopen objecten).

## Interne beheersing (in control statement)

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

## Financieel verslag

Het resultaat voor belastingen bedraagt EUR 660.433 (halfjaar 2021-2022: EUR 2.129.201), de daling ten opzichte van voorgaand boekjaar is voornamelijk gelegen in de negatieve ongerealiseerde waardeveranderingen van bestaande beleggingen ten opzichte van voorgaand boekjaar. Zonder rekening te houden met ongerealiseerde waardeveranderingen is het resultaat met ca. 10% gestegen.

Participanten ontvingen over het eerste en tweede kwartaal in totaal EUR 206,- (bruto) dividend per certificaat. Hiermee bedraagt het interim dividend 6,9% op jaarbasis berekend tegen een gemiddelde handelskoers van EUR 5.439 per certificaat. De interim dividenduitkering betreft een voorschot, het restant wordt uitgekeerd zodra het werkelijke resultaat over het boekjaar, welke loopt tot 30 juni 2023, is vastgesteld. Het direct rendement bedraagt 7,8%, zijnde 0,2% hoger dan begroot.

## Exploitatieresultaat

### Huuropbrengsten

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

### Exploitatiekosten

#### ***Vastgoedbeheervergoeding***

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

De vergoeding voor het Vastgoedbeheer is voor het dagelijks beheer van de Objecten en bestaat uit het administratief, commercieel en technisch beheer. Dit vastgoedbeheer is door de beheerder uitbesteed aan Beauvastgoed Beheer & Onderhoud, een 100% dochteronderneming van Duinweide Investerings.. De Vastgoedbeheerder ontvangt hiervoor een vergoeding van 3,00% van de gefactureerde netto huursom van het Object, exclusief omzetbelasting (Btw).

#### ***Eigenaarslasten***

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals de onroerendezaakbelasting, bijdragen aan een vereniging van eigenaren, waterschapslasten, rioolrechten en verzekeringspremies. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde WOZ waarde van de Objecten.

#### ***Onderhoud***

De jaarlijkse onderhoudskosten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting (MJOB). De verwachte onderhoudsbedragen komen in de kwartaalrapportages als een dotatie 'onderhoudsreserve' ten laste van het jaarresultaat. Hieruit worden de feitelijke onderhoudskosten voldaan, zoals opgenomen in deze jaarrekening. De onderhoudsreserve komt niet in de jaarrekening tot uitdrukking, omdat het Object op reële waarde wordt gewaardeerd. In de jaarcijfers zijn derhalve de werkelijke uitgaven opgenomen als onderhoudskosten.

#### ***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 periodieke taxatiekosten van de Objecten.



## Bedrijfslasten

### **Fondsbeheervergoeding**

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

In de Fondsbeheervergoeding is een vergoeding voor personeelsbeloning inbegrepen, het personeelsbestand van Duinweide Investerings N.V. bestaat per 31 december 2022 uit circa 8 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.

### **Vergoeding AIFMD-bewaarder**

De Bewaarder, zijnde CSC Depositary B.V., ontvangt een basisvergoeding van ca. EUR 9.250 per kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa.

### **Fondsinitiatiekosten**

De fondsinitiatiekosten, bestaande uit kosten die het fonds maakt voor werkzaamheden en adviezen op juridisch-, fiscaal-, financieel- en compliance gebied met betrekking tot de opzet, en structurering en marketing van nieuwe emissies, worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

### **Financieringslasten**

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

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

## Kengetallen

### Kostenratio (LKF)

De lopende kostenfactor (LKF) wordt ook wel TER (Total Expense Ratio) genoemd. De LKF laat bij een beleggingsfonds zien wat de kosten zijn van dit Fonds en wordt als percentage van de gemiddelde netto intrinsieke waarde van een Fonds uitgedrukt. In deze LKF worden de financieringskosten en eventuele overige bedrijfskosten buiten beschouwing gelaten. De kosten die verband houden met het toe- en uittreden van deelnemers worden eveneens niet meegenomen in de LKF. In de exploitatiekosten zijn courtagekosten opgenomen voor nieuw overeengekomen huurovereenkomsten, de LTV is hierop niet gecorrigeerd en valt derhalve hoger uit dan voorgaand jaar. Verder ziet de LKF toe op de eerste helft van het boekjaar en bedraagt deze op jaarbasis dus ongeveer het dubbele.

| Lopende kostenfactor          | Halfjaar 2022-2023 | Halfjaar 2021-2022 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gemiddelde intrinsieke waarde | 47.937.225         | 32.602.397         |
| Som van de lopende kosten     | 534.507            | 327.562            |
| Lopende kostenfactor (LKF)    | 1,12%              | 1,00%              |

### Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het Fonds bedraagt per 31 december 2022 EUR 54.219.539 (30 juni 2022: EUR 41.524.758).

| Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)                 | 31-12-2022        | 30-6-2022         |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode               | 41.524.758        | 33.302.764        |
| Uitgifte van kapitaal                                 | 13.691.006        | -                 |
| Resultaat boekjaar                                    | 660.433           | 10.914.052        |
| Dividenden                                            | -1.526.505        | -2.692.058        |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>          | <b>54.349.692</b> | <b>41.524.758</b> |
| Aantal uitgegeven certificaten van aandelen           | 8.612             | 6.566             |
| <b>Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel</b> | <b>6.311</b>      | <b>6.324</b>      |

### Handelskoers

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks vastgesteld en gepubliceerd op de website van de Beheerder. Per 31 december 2022 bedroeg de indicatieve handelskoers (ex dividend) EUR 6.737. Het verschil tussen de intrinsieke waarde en handelskoers wordt veroorzaakt doordat de initiatiekosten ten behoeve van de handelskoers worden afgeschreven over een periode van 10 jaar, terwijl deze in de jaarrekening op basis van de geldende jaarverslaggevingsregels in 5 jaar worden afgeschreven.

## Balans per 31 december 2022

Na voorstel resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

|                                              | Toel. | 31 december 2022          |                           | 30 juni 2022 |
|----------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|--------------|
| <b>Activa</b>                                |       |                           |                           |              |
| <b>Beleggingen</b>                           |       |                           |                           |              |
| Beleggingen in terreinen en gebouwen         | 1     | <u>114.812.000</u>        | <u>104.320.000</u>        |              |
|                                              |       | 114.812.000               |                           | 104.320.000  |
| <b>Immateriele vaste activa</b>              |       |                           |                           |              |
| Kosten van emissies en uitgifte kapitaal     | 2     | <u>2.258.144</u>          | <u>1.697.834</u>          |              |
|                                              |       | 2.258.144                 |                           | 1.697.834    |
| <b>Vorderingen</b>                           |       |                           |                           |              |
| Overige vorderingen                          |       | 23.512                    | 16.963                    |              |
| Overlopende activa                           |       | <u>37.878</u>             | <u>181.051</u>            |              |
|                                              |       | 61.390                    |                           | 198.014      |
| Liquide middelen                             |       | 2.831.591                 |                           | 3.247.092    |
| <b>Totaal activa</b>                         |       | <b><u>119.963.125</u></b> | <b><u>109.462.940</u></b> |              |
| <b>Passiva</b>                               |       |                           |                           |              |
| <b>Eigen vermogen</b>                        |       |                           |                           |              |
| Geplaatst kapitaal                           | 3     | 2.153.000                 | 1.641.500                 |              |
| Agioreserve                                  |       | 46.253.784                | 33.074.278                |              |
| Overige reserves                             |       | -8.456.692                | -5.811.514                |              |
| Herwaarderingsreserve                        |       | 12.141.456                | 10.922.660                |              |
| Wettelijk reserve fondsinitiatiekosten       |       | <u>2.258.144</u>          | <u>1.697.834</u>          |              |
|                                              |       | 54.349.692                |                           | 41.524.758   |
| <b>Langlopende schulden</b>                  |       |                           |                           |              |
| Schulden aan banken                          | 4     | <u>62.781.562</u>         | <u>58.353.146</u>         |              |
|                                              |       | 62.781.562                |                           | 58.353.146   |
| <b>Kortlopende schulden</b>                  |       |                           |                           |              |
| Kortlopend deel schulden aan banken          |       | 117.538                   | 117.538                   |              |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen |       | 245.622                   | 376.912                   |              |
| Schulden aan verbonden partijen              |       | -                         | 2.464.544                 |              |
| Overlopende passiva                          |       | 2.440.596                 | 1.984.268                 |              |
| Brugfinanciers                               |       | -                         | 4.600.000                 |              |
| Overige schulden                             |       | <u>28.115</u>             | <u>41.774</u>             |              |
|                                              |       | 2.831.871                 |                           | 9.585.036    |
| <b>Totaal passiva</b>                        |       | <b><u>119.963.125</u></b> | <b><u>109.462.940</u></b> |              |

## Winst en verliesrekening over het eerste halfjaar 2022-2023

(alle bedragen in EUR)

|                                                     |   | 2022/07 - 2022/12       | 2021/07 - 2021/12       |
|-----------------------------------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>Exploitatieresultaat</b>                         |   |                         |                         |
| Huuropbrengsten                                     | 5 | 3.205.942               | 2.174.473               |
| Exploitatiekosten                                   |   | <u>420.507</u>          | <u>241.284</u>          |
|                                                     |   | 2.785.435               | 1.933.189               |
| <b>Waardeveranderingen van beleggingen</b>          |   |                         |                         |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen |   | -665.077                | 920.000                 |
| <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>                  |   | <b><u>2.120.358</u></b> | <b><u>2.853.189</u></b> |
| Fondsbeheervergoeding                               |   | 100.674                 | 68.495                  |
| Vergoeding AIFMD-bewaarder                          |   | 13.326                  | 17.783                  |
| Fondsinitiatiekosten                                |   | 298.927                 | 221.303                 |
| Financieringslasten                                 |   | <u>1.046.998</u>        | <u>416.406</u>          |
| <b>Som der bedrijfslasten</b>                       |   | <b><u>1.459.925</u></b> | <b><u>723.987</u></b>   |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                   |   | 660.433                 | 2.129.201               |
| Belastingen                                         |   | <u>-</u>                | <u>-</u>                |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                     |   | <b><u>660.433</u></b>   | <b><u>2.129.201</u></b> |

## Kasstroomoverzicht over het eerste halfjaar 2022-2023

(alle bedragen in EUR)

|                                                        | 2022/07 - 2022/12  | 2021/07 - 2021/12 |
|--------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>            |                    |                   |
| Resultaat voor belastingen                             | 660.433            | 2.129.201         |
| Aan- en verkopen van beleggingen                       | -11.074.001        | -                 |
| Mutatie geactiveerde fondsinitiatiekosten              | -560.310           | 221.303           |
| Waardemutaties van beleggingen                         | 582.000            | -920.000          |
| Mutaties van vorderingen                               | 136.624            | 119.577           |
| Mutaties van kortlopende schulden                      | -6.753.165         | -182.102          |
| Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten         | <b>-17.008.419</b> | <b>1.367.979</b>  |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>         |                    |                   |
| Ontvangsten uit kapitaalstortingen                     | 13.691.006         | -                 |
| Ontvangsten uit of aflossingen op langlopende schulden | 4.428.416          | -40.682           |
| Dividenduitkeringen                                    | -1.526.505         | -1.116.219        |
| Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten      | <b>16.592.917</b>  | <b>-1.156.901</b> |
| <b>Netto kasstroom</b>                                 | <b>-415.502</b>    | <b>211.078</b>    |
| Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode     | 3.247.092          | 2.267.608         |
| Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode       | 2.831.591          | 2.478.686         |
| <b>Mutatie in geldmiddelen</b>                         | <b>-415.501</b>    | <b>211.078</b>    |

## Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

### Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

Duinweide Supermarkten B.V. is opgericht op 22 augustus 2014. Dit verslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2022 tot en met 31 december 2022.

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 ten behoeve van het inzicht de bedrijfslasten verder uitgesplitst.

### Vestigingsplaats fonds

Duinweide Supermarkten B.V. is feitelijk en statutair gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 61300217.

### Voornaamste activiteiten fonds

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

### Presentatie en functionele valuta

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

### Consolidatie

Per december 2022 zijn de entiteiten Duinweide Supermarkten B.V. en Duinweide Supermarkten 1A B.V. gefuseerd, zoals beschreven in het 6<sup>e</sup> prospectus. Gezien de fusie is van consolidatie niet langer sprake.

### 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 (half)jaarrekening vereist dat het bestuur schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden verwerkt in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

In de jaarrekening is bij de bepaling van de waardering van de beleggingen in terreinen en gebouwen sprake van subjectiviteit. De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwarde, 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 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 een interne waardering op basis van de DCF (Discounted Cash Flow) methode. De reële waarde van het Object wordt ieder halfjaar op basis van de DCF methode bepaald. De reële waarde wordt tevens intern getoetst door zowel Commercie als Risk Management. De interne waarderingsmethode wordt minimaal eens per jaar geijkt middels een taxatie door een externe taxateur. Met ingang van dit boekjaar is gekozen over te gaan naar een roulerend taxatieschema, waarbij de objecten gespreid over het jaar door een externe partij worden getaxeerd. Het taxatierapport dient mede ter mitigatie van het subjectiviteitsrisico, de gehanteerde veronderstelling zijn nader toegelicht in de grondslagen en de toelichting op de jaarrekening.

### **Stelselwijziging verwerking fondsinitiatiekosten per boekjaar 2021-2022**

Duinweide Supermarkten heeft besloten om per 1 juli 2021 een stelselwijziging door te voeren met betrekking tot de verwerkingswijze van de fondsinitiatiekosten. In het verleden werden deze kosten in één keer ten laste van de winsten verliesrekening van het betreffende boekjaar gebracht. Voor zover in de fondsinitiatiekosten vergoedingen aan de beheerder zijn begrepen voor de selectie van het aan te kopen vastgoed, vormen die kosten vanaf vorig boekjaar onderdeel van de aankoop prijs van het vastgoed. De vergelijkende cijfers binnen het halfjaarverslag zijn reeds aangepast op deze stelselwijziging.

## Grondslagen voor de waardering van fondsactiva en fondspassiva

### Algemeen

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

### Financiële instrumenten

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

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

### 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 op basis van de interne DCF (Discounted Cash Flow) methode.

De reële waarde van de Objecten wordt ieder halfjaar op basis van de hiervoor vermelde interne waarderingsmethode (DCF methode) bepaald. De Objecten worden daarnaast minimaal eens per jaar getaxeerd door een externe taxateur waarmee het interne waarderingsmodel wordt geijkt. Met ingang van dit boekjaar is gekozen over te gaan naar een roulerend taxatieschema, waarbij de objecten gespreid over het jaar door een externe partij worden getaxeerd.



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.

### **Geactiveerde fondsinitiatiekosten**

Onder de geactiveerde fondsinitiatiekosten zijn opgenomen kosten die het fonds maakt voor werkzaamheden en adviezen op juridisch-, fiscaal-, financieel- en compliance gebied met betrekking tot de opzet, en structurering en marketing van nieuwe emissies. Deze kosten worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar ten laste van het resultaat gebracht.

### **Vorderingen en overlopende activa**

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

### **Liquide middelen**

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

### **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.

### **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.

### **Schulden**

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

### **Langlopende schulden**

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

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

### **Kortlopende schulden**

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

## **Grondslagen voor resultaatbepaling**

### **Resultaatbepaling**

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

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

### **Huuropbrengsten**

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

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

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

### **Exploitatiekosten**

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

**Waardeveranderingen van beleggingen**

Waardeveranderingen van beleggingen betreft de gerealiseerde of ongerealiseerde waardeverandering van de beleggingen in terreinen en gebouwen.

**Fondsbeheer**

De kosten voor fondsbeheer betreffen de fondsbeheervergoeding en de vergoeding voor de AIFMD-bewaarder en worden verantwoord onder de bedrijfslasten in de periode waarop zij betrekking hebben.

**Financieringslasten**

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

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

## Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

## Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

### - *Valutarisico*

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

### - *Renterisico*

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

### - *Kredietrisico*

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

### - *Liquiditeits- en kasstroomrisico*

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

## Toelichting op de balans

(alle bedragen in EUR)

| <b>1 Beleggingen in terreinen en gebouwen</b> | <b>31-12-2022</b>  | <b>30-6-2022</b>   |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode       | 104.320.000        | 64.640.000         |
| Investeringen                                 | 11.724.001         | 31.260.540         |
| Desinvesteringen                              | -650.000           | -                  |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen        | -582.001           | 8.419.460          |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>  | <b>114.812.000</b> | <b>104.320.000</b> |

De reële waarde van de beleggingen in terreinen en gebouwen is gebaseerd op een interne waarderingssystematiek. Ultimo boekjaar 2022 is de reële waarde van de Objecten bepaald volgens de DCF-methode, zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening. De waarde o.b.v. externe taxaties bedraagt ca. EUR 120,67 miljoen. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestaat voornamelijk uit aankoopkosten Object Oss, zoals per oktober 2022 verkregen.

| <b>2 Kosten van emissies en uitgifte kapitaal</b> | <b>31-12-2022</b> | <b>30-6-2022</b> |
|---------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode           | 1.697.834         | 1.317.509        |
| Investeringen                                     | 859.237           | 836.879          |
| Afschrijvingen                                    | -298.927          | -456.554         |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>      | <b>2.258.144</b>  | <b>1.697.834</b> |

De afschrijving op immateriële vaste activa, zijnde de kosten van emissies en van uitgifte van kapitaal, bedraagt 20% per jaar. Voor deze kosten is een wettelijk reserve gevormd ter grootte van de geactiveerde kosten.

| <b>3 Eigen vermogen</b>                      | <b>31-12-2022</b> | <b>30-6-2022</b> |
|----------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <i>Geplaatst kapitaal</i>                    |                   |                  |
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode      | 1.641.500         | 1.641.500        |
| Uitgifte van aandelen                        | 511.500           | -                |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b> | <b>2.153.000</b>  | <b>1.641.500</b> |

Het geplaatst kapitaal bestaat uit 8.612 (30-06-2022: 6.566) aandelen van nominaal EUR 250. De intrinsieke waarde bedraagt EUR 6.311 (30-06-2022: EUR 6.324) per aandeel.

|                                              |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Agioreserve</i>                           |                   |                   |
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode      | 33.074.278        | 33.074.278        |
| Uitgifte van aandelen                        | 13.179.506        | -                 |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b> | <b>46.253.784</b> | <b>33.074.278</b> |

#### Overige reserves

De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode        | -5.811.514        | -4.903.150        |
| Resultaat boekperiode                          | 660.433           | 10.914.052        |
| Dividenduitkeringen                            | -1.526.505        | -2.692.058        |
| Dotatie herwaarderingsreserve                  | -1.218.796        | -8.750.033        |
| Mutatie wettelijk reserve fondsinitiatiekosten | -560.310          | -380.325          |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>   | <b>-8.456.692</b> | <b>-5.811.514</b> |

#### Herwaarderingsreserve

|                                              |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode      | 10.922.660        | 2.172.627         |
| Dotatie                                      | 1.218.796         | 8.750.033         |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b> | <b>12.141.456</b> | <b>10.922.660</b> |

In de waardering van de objecten en de gevormde herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met de aan de beheerder verschuldigde performance fee. Deze voorwaardelijke verplichting, zie niet uit de balans blijken rechten en verplichtingen, doet namelijk geen afbreuk aan de waarde van de betreffende objecten.

#### Wettelijke reserves

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode      | 1.697.834        | 1.317.509        |
| Dotatie                                      | 859.237          | 836.879          |
| Onttrekking                                  | -298.927         | -456.554         |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b> | <b>2.258.144</b> | <b>1.697.834</b> |

Het wettelijke reserve wordt aangehouden voor de geactiveerde kosten van emissies en van uitgifte van kapitaal.

#### 4 Schulden aan banken

|                                                        | 31-12-2022        | 30-6-2022         |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode                | 58.353.146        | 33.143.559        |
| Aflossing                                              | -58.769           | -117.538          |
| Opnames                                                | 4.480.000         | 25.430.000        |
| Geamortiseerde financieringskosten boekjaar            | 7.185             | 14.663            |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>           | <b>62.781.562</b> | <b>58.470.684</b> |
| Aflossingsverplichting volgend boekjaar                | -117.538          | -117.538          |
| <b>Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode</b> | <b>62.664.024</b> | <b>58.353.146</b> |

Overeengekomen convenanten in financieringsovereenkomst:

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

Op grond van de bancaire waardering van de vastgoedbeleggingen bedraagt de LTV ca. 52% (30 juni 2022: 53%), de DY bedraagt ca. 10% (30 juni 2022: 9,3%).

#### Niet uit de balans blijken rechten en verplichtingen

Conform het Prospectus is het Fonds bij verkoop van een Object een Performance fee, van 25% over het netto-verkoopresultaat, verschuldigd aan de Beheerder. Het betreft een voorwaardelijke verplichting aangezien alleen sprake is van een Performance fee als het netto-verkoopresultaat positief is.

## Toelichting op de winst-en-verliesrekening over het eerste halfjaar 2022-2023

(alle bedragen in EUR)

| <b>5 Huuropbrengsten</b>              | <b>2022-2023 HY</b> | <b>2021-2022 HY</b> |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Huuropbrengst Haarlem                 | 134.758             | 127.475             |
| Huuropbrengst Den Haag                | 124.044             | 119.975             |
| Huuropbrengst Haren                   | 119.835             | 116.274             |
| Huuropbrengst Leiden                  | 310.839             | 316.053             |
| Huuropbrengst Zaltbommel              | 350.061             | 330.454             |
| Huuropbrengst Cuijk                   | 246.477             | 237.252             |
| Huuropbrengst Marknesse               | 101.401             | 95.507              |
| Huuropbrengst Renkum                  | 173.763             | 169.199             |
| Huuropbrengst Zevenaar                | 237.085             | 231.950             |
| Huuropbrengst Spijkenisse             | 293.351             | 278.720             |
| Huuropbrengst Schijndel               | 174.871             | 159.369             |
| Huuropbrengst Groningen               | 217.523             | -                   |
| Huuropbrengst Haren II                | 56.485              | -                   |
| Huuropbrengst Driel                   | 74.189              | -                   |
| Huuropbrengst Staphorst               | 99.067              | -                   |
| Huuropbrengst Vriezenveen             | 35.219              | -                   |
| Huuropbrengst Horst                   | 154.899             | -                   |
| Huuropbrengst Goes                    | 140.257             | -                   |
| Huuropbrengst Oss                     | 165.772             | -                   |
| Vrijval verbouwingsbijdrage Cuijk     | -1.994              | -7.754              |
| Huurskorting en afgeboekte huren      | -1.959              | -                   |
| <b>Totaal (netto huuropbrengsten)</b> | <b>3.205.942</b>    | <b>2.174.474</b>    |