

Duinweide
Woningen B.V.

28 februari 2023



Halfjaarverslag 2022-2023

Voorwoord

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

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

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

De uitkeringen tot en met het tweede kwartaal van boekjaar 2022-2023 bedragen EUR 125,- per Participatie, zijnde een direct rendement van 5,2%, 0,2% hoger dan begroting.

Fiscale status

Het Fonds opteert voor de status van fiscale belegginginstelling ("FBI") in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals nader uitgewerkt in het Besluit Belegginginstellingen. Een FBI is vennootschapsbelastingplichtig tegen een tarief van 0% en betaalt derhalve zelf feitelijk 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 belegginginstelling (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 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%, geprognosticeerd 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 Duinweide Supermarkten 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 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 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 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, zie de financieringslasten in het financieel verslag. Met het oog op het renterisico zijn een aantal leningen vroegtijdig verlengd tot 2032.

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) convenant) en de hoogte van de huuropbrengsten (Debt Yield (DY) convenant). 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 19 Objecten (exclusief het nog aan te kopen object), bedraagt de LTV van het Fonds circa 50%. Per 31 december 2022 bedraagt de DY van het Fonds circa 7,2%. 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 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, belangenverstremming, 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 in 2022 een prospectus opgesteld voor de 3^e emissie met informatie aangaande het fonds, de kosten en de risico's. Inmiddels is deze emissie succesvol geplaatst. Het prospectus is verkrijgbaar ten kantore van de beheerder en tevens verkrijgbaar op de website van de beheerder (www.mijn.duinweide.nl).

Ontwikkelingen binnen het fonds

Aan het Fonds worden meerdere Objecten toegevoegd, te kennen: Nieuw Kralingen (2024). Voorgenoemde Object is op dit moment in ontwikkeling. Inmiddels zijn de Objecten Nijmegen 2 en Noordwijkerhout opgeleverd aan het fonds.

Op 7 maart 2022 zijn wij de 3e emissie van ons close-end fonds Duinweide Woningen gestart. Inmiddels is deze emissie succesvol geplaatst. De omvang van deze 3e emissie bedraagt € 9 miljoen. Hiervan is de eerste tranche ad € 5,7 miljoen in april 2022 volledig geplaatst. In het tweede halfjaar van 2022 is ook de tweede tranche geplaatst waarbij € 2,9 miljoen aan fondsvermogen is opgehaald en ook deze emissie is afgerond. De opbrengst van deze emissie is aangewend voor de aankoop van een tweetal objecten. Object Nijmegen II betreft 42 grondgebonden woningen aan het Tolhuis in Nijmegen. Deze woningen zijn onderdeel van het nieuwbouwproject "Hof van Nijmegen" en zijn in het eerste kwartaal van 2022 opgeleverd. Object Noordwijkerhout heeft betrekking op 17 appartementen, verdeeld over vier bouwlagen. Dit object wordt gerealiseerd op het "Landgoed in den Houte" op het voormalige Sint Bavo terrein te Noordwijkerhout en is eind 2022 opgeleverd door de bouwer. Het direct rendement van het fonds wordt begroot op 4,7% en het totaal rendement 6,6%.

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 1.119.531 (halfjaar 2021-2022: EUR 2.696.658), de daling ten opzichte van voorgaand boekjaar is voornamelijk gelegen in de lagere herwaardering ten opzichte van voorgaand boekjaar. Exclusief de ongerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed alsmede fondsinitiatiekosten voor de 3^e emissie, is het halfjaarresultaat voor belastingen met ca. EUR 121.700 toegenomen, zijnde een stijging van ca. 10%.

Participanten ontvingen over het eerste en tweede kwartaal in totaal EUR 125,- (bruto) dividend per certificaat. Hiermee bedraagt het interim dividend 4,7% op jaarbasis berekend tegen een gemiddelde handelskoers van EUR 5.329 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.

Exploitatieresultaat

Huuropbrengsten

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

Exploitatiekosten

Vastgoedbeheervergoeding

De Beheerder ontvangt 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 Beauvastgoed Beheer en Onderhoud. 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 (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.

Niet verrekenbare BTW

Omdat de huuropbrengsten van woningen vrijgesteld zijn van BTW kan het fonds betaalde BTW niet terugvorderen bij de Belastingdienst.

Bedrijfslasten

Fondsbeheervergoeding

De vergoeding voor het Fondsbeheer (2,50% over de totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten excl. omzetbelasting) 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 31 december 2022 uit circa 8 FTE in loondienst.

Daarnaast zijn onder de fondsbeheervergoeding tevens opgenomen alle externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van het Fonds en die worden doorberekend aan het Fonds, bijvoorbeeld het doorlopend toezicht van de AFM en de participantenadministratie.

Vergoeding AIFMD-bewaarder

De Bewaarder, zijnde IQ EQ Depositary B.V., ontvangt vanaf aanvangsdatum van het Fonds een basisvergoeding van circa EUR 10.000 per kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa boven de drempel van EUR 6.000.000.

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. Met het oog op het renterisico zijn een aantal leningen vroegtijdig verlengd tot 2032, zie onderstaand overzicht.

Financiering	Hoofdsom	Pro Resto	Rente	Contractlooptijd
ING 10022050	€ 5.100.000	€ 5.100.000	2,580%	1-4-2025
ING 10023328	€ 2.625.000	€ 2.625.000	2,670%	1-4-2029
ING 10023786 (*)	€ 2.100.000	€ 2.100.000	1,976%	1-1-2026
ING 10024398 (*)	€ 3.100.000	€ 3.100.000	1,520%	1-1-2027
ING 10024664 (*)	€ 1.200.000	€ 1.200.000	1,560%	1-4-2026
ING 10024665 (*)	€ 2.250.000	€ 2.250.000	1,240%	1-7-2026
ING 10024669 (*)	€ 1.400.000	€ 1.400.000	1,330%	1-10-2026
ING 10025393	€ 1.300.000	€ 1.300.000	2,360%	1-10-2030
ING 10025807	€ 231.869	€ 231.869	2,280%	1-7-2030
ING 10025808	€ 1.650.000	€ 1.650.000	2,280%	1-7-2030
ING 10025882 (*)	€ 4.200.000	€ 4.200.000	2,443%	1-4-2030
ING 10025883	€ 1.644.131	€ 1.644.131	2,443%	1-4-2030
ING 10026682	€ 6.515.904	€ 6.515.904	2,410%	1-1-2032
ING 10026779	€ 19.435.000	€ 19.435.000	2,480%	1-1-2032
ING 10026957	€ 3.600.000	€ 3.600.000	3,240%	1-4-2029
ING 10027217	€ 3.600.000	€ 3.600.000	3,840%	1-10-2029
Totaal	€ 59.951.904	€ 59.951.904		

Tabel Overzicht financieringen (Bedragen in EUR)

(*) Deze Financieringen kwalificeren als groenfinanciering. Dit betekent dat geruderende de contractlooptijd van de financiering een rentekorting wordt verkregen van 0,50%. Indien deze groenverklaring komt te vervallen, stijgt de rente met 0,50%.

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.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten betreffen de performance fee zoals verschuldigd over de verkoop van enkele woningen te Beeckendael.

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.

Lopende kostenfactor	Halfjaar 2022-2023	Halfjaar 2021-2022
Gemiddelde intrinsieke waarde	53.507.878	42.406.783
Som van de lopende kosten	467.782	496.755
Lopende kostenfactor (LKF)	0,87%	1,17%

Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in dit halfjaarverslag. De intrinsieke waarde van het fonds per 31 december 2022 bedraagt EUR 54.972.217 (30 juni 2022: EUR 52.043.540), zijnde EUR 6.003 (30 juni 2022: EUR 5.991) per certificaat.

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)	31-12-2022	30-6-2022
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	52.043.540	41.523.964
Uitgifte van kapitaal	2.942.093	5.736.336
Resultaat boekjaar	1.119.532	6.941.976
Dividenden	-1.132.948	-2.158.736
Stand bij einde verslaggevingsperiode	54.972.217	52.043.540
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	9.157	8.687
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	6.003	5.991

Handelskoers

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks door ons 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 per certificaat en de handelskoers wordt veroorzaakt doordat initiatie- en aankoopkosten in de jaarrekening direct ten laste van het resultaat worden gebracht. Bij de koersbepaling worden deze kosten echter geactiveerd en in tien jaar afgeschreven. 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.

Balans per 31 december 2022

Na voorstel resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toel.	31 december 2022	30 juni 2022
Activa			
Beleggingen			
Beleggingen in terreinen en gebouwen	1	<u>109.790.751</u>	<u>105.357.366</u>
		109.790.751	105.357.366
Overige financiële beleggingen			
Vorderingen uit andere leningen		5.830.000	3.600.000
Vorderingen			
Overige vorderingen		226.531	37.771
Overlopende activa		<u>-</u>	<u>510.281</u>
		226.531	548.052
Liquide middelen		1.923.560	2.235.504
Totaal activa		<u>117.770.842</u>	<u>111.740.922</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	3	2.289.250	2.171.750
Agioreserve		46.730.523	43.905.930
Overige reserves		-5.512.732	-5.077.316
Herwaarderingsreserve		<u>11.465.176</u>	<u>11.043.176</u>
		54.972.217	52.043.540
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	4	<u>59.872.375</u>	<u>56.283.126</u>
		59.872.375	56.283.126
Kortlopende schulden			
Overige schulden		146.553	20.762
Schulden aan verbonden partijen		619.598	-
Overlopende passiva		<u>2.160.100</u>	<u>3.393.494</u>
		2.926.251	3.414.256
Totaal passiva		<u>117.770.842</u>	<u>111.740.922</u>

Winst en verliesrekening over het eerste halfjaar 2021-2022

(alle bedragen in EUR)

		2022/07 - 2022/12	2021/07 - 2021/12
Exploitatieresultaat			
Huuropbrengsten	9	2.430.498	2.089.372
Exploitatiekosten		<u>396.869</u>	<u>429.827</u>
		2.033.629	1.659.545
Waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		-	254.586
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		422.000	1.443.245
Overige bedrijfsopbrengsten		104.776	-
		<u>2.560.405</u>	<u>3.357.376</u>
Som der bedrijfsopbrengsten			
Fondsbeheervergoeding		54.414	53.649
Vergoeding AIFMD-bewaarder		16.499	13.279
Fondsinitiatiekosten	10	679.180	1.596
Financieringslasten		690.781	525.516
Overige bedrijfskosten		<u>-</u>	<u>66.678</u>
		<u>1.440.874</u>	<u>660.718</u>
Som der bedrijfslasten			
Resultaat voor belastingen		1.119.531	2.696.658
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		<u>1.119.531</u>	<u>2.696.658</u>

Kasstroombegroting over het eerste halfjaar 2021-2022

(alle bedragen in EUR)

	2022/07 - 2022/12	2021/07 - 2021/12
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat voor belastingen	1.119.531	2.696.658
Aan- en verkopen van beleggingen	-4.011.385	-2.655.147
Waardemutaties van beleggingen	-422.000	
Mutaties van vorderingen	-1.908.479	-426.623
Mutaties van kortlopende schulden	-488.005	2.434.255
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-5.710.338	2.049.143
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	2.942.093	-
Ontvangsten uit langlopende schulden	3.589.249	8.608
Dividenduitkeringen	-1.132.948	-931.020
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.398.394	-922.412
Netto kasstroom	-311.944	1.126.731
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	2.235.504	1.077.567
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	1.923.560	2.204.298
Mutatie in geldmiddelen	-311.944	1.126.731

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Duinweide Woningen B.V. is opgericht op 26 september 2017. Dit halfjaaverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2022 tot en met 31 december 2022.

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

Voornaamste activiteiten fonds

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

Presentatie en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is 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 uit de balans blijvende 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.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

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 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 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 interne 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 waarderingmethode wordt minimaal jaarlijks geïkt 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.

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 vervolwaardering 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 waardeinstijgingen 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 Verrijgingsprijs, 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 waardingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren. Bij het gebrek aan courante prijzen op een actieve markt, wordt de reële waarde benaderd volgens de interne DCF (Discounted Cash Flow) methode.

De reële waarde van de Objecten wordt ieder halfjaar op basis van de hiervoor vermelde interne waardingsmethode (DCF methode) bepaald. De Objecten worden daarnaast minimaal eens per jaar getaxeerd door een externe taxateur waarmee het interne waardingsmodel wordt geïjkt. 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.

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 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.

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)

1 Beleggingen in terreinen en gebouwen	31-12-2022	30-6-2022
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	105.357.366	86.687.000
Bij: investeringen	4.011.385	15.171.344
Af: desinvesteringen	-	-1.629.694
Herwaardering	422.000	5.128.717
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>109.790.751</u>	<u>105.357.366</u>

De reële waarde van de beleggingen in terreinen en gebouwen is gebaseerd op een interne waarderingssystematiek. De waarde o.b.v. externe taxaties (juli 2022) bedraagt EUR 115,3 miljoen.

2 Vorderingen uit andere leningen	31-12-2022	30-6-2022
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	3.600.000	-
Lening u/g Duinweide Ontwikkelingen IV B.V.	2.230.000	3.600.000
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>5.830.000</u>	<u>3.600.000</u>

De lening is verstrekt ten behoeve van de ontwikkeling van 50 nieuwbouwapartementen te Rotterdam zoals toegelicht in het prospectus 3e emissie. Het eerste leningdeel bedraagt EUR 3,6 miljoen tegen 3,44% rente met een looptijd tot 1 april 2024. Het tweede leningdeel bedraagt EUR 2,23 miljoen tegen 5% rente met een looptijd tot 1 april 2024.

3 Eigen vermogen	31-12-2022	30-6-2022
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	2.171.750	1.936.500
Uitgifte van aandelen	117.500	235.250
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>2.289.250</u>	<u>2.171.750</u>

Het geplaatste kapitaal bestaat uit 9.157 aandelen (30-06-2022: 8.687) met een nominale waarde van EUR 250. De intrinsieke waarde bedraagt per 31-12-2021 EUR 6.003 per aandeel (30-06-2022: EUR 5.991).

<i>Agioreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	43.905.930	38.404.844
Uitgifte van aandelen	2.824.593	5.501.086
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>46.730.523</u>	<u>43.905.930</u>

<i>Overige reserves</i>		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-5.077.316	-4.458.284
Resultaat boekjaar	1.119.532	6.941.976
Uitkeringen	-1.132.948	-2.158.736
Dotatie herwaarderingsreserve	-422.000	-5.402.272
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>-5.512.732</u>	<u>-5.077.316</u>

<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	11.043.176	5.640.904
Dotatie vanuit overige reserves	422.000	5.402.272
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>11.465.176</u>	<u>11.043.176</u>

4 Schulden aan banken	31-12-2022	30-6-2022
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	56.283.126	46.160.622
Opcodes na aftrek van transactiekosten	3.585.600	10.083.324
Geamortiseerde financieringskosten boekjaar	3.649	39.180
Stand bij einde verslaggevingsperiode	59.872.375	56.283.126
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-	-
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	59.872.375	56.283.126

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 7,2%. 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.

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

(alle bedragen in EUR)

9 Huuropbrengsten	2022-2023 HY	2021-2022 HY
Den Bosch	126.689	157.444
Zaltbommel I	205.513	200.630
Helmond	87.802	85.430
Leiden	242.196	235.793
Alphen aan den Rijn	131.655	127.986
Zaltbommel II	99.475	96.557
Goes	120.416	115.415
Beek en Donk	191.534	186.018
Bergen op Zoom	89.008	86.316
Uden	108.127	104.086
Bodegraven	91.678	88.749
Den Haag	135.974	132.695
Purmerend	106.240	102.691
Nijmegen I	82.364	79.590
Teteringen	77.065	74.430
Rotterdam Hoogvliet	230.187	222.575
Nijmegen II	305.725	-
Totaal (netto huuropbrengsten)	2.431.648	2.096.406

De huuropbrengsten van Object Den Bosch zijn gedaald ten opzichte van het vorig halfjaar, gezien er een vijftal woningen zijn uitgepond. Over het algemeen is er een stijging van 3% a 4% te zien in de huuropbrengsten.

De maximale huurverhoging bedroeg in 2022 voor de vrije sector 3,3% en voor de sociale huursector 2,3%.

10 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.