

Duinweide
Investerings NV

3 augustus 2023



Halfjaarverslag 2023

Toelichting van het bestuur

Inleiding

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

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

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

AIFMD

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

CSC Depositary B.V. is aangesteld als AIFMD bewaarder van de fondsen Duinweide Supermarkten BV en Rietwijck Vastgoed FGR. Het fonds Sonnewijck Vastgoed CV is in 2022 geliquideerd.

IQEQ Depositary B.V. is aangesteld als AIFMD bewaarder van de fondsen Leidsewijck Vastgoed FGR, Oostwijck Vastgoed BV, Duinweide Woningen BV, Westland Vastgoed CV, Uniewijck Vastgoed CV, Rivierburcht Vastgoed FGR en Burgwijck Vastgoed FGR.

Risicomanagement

Risicomanagement is essentieel voor het realiseren en uitvoeren van onze strategische ambities. Onderdeel van ons risicomanagement is het inventariseren en beperken van risico's die het behalen van onze doelen tegengaan. Onderdeel van het risicobeleid is dat we afwegen welke risico's worden gelopen, welke beheersmaatregelen wij daar tegenover zetten en hoe we de effectiviteit van deze maatregelen vervolgens meten.

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 Duinweide. Frauderisico's die verbonden kunnen zijn aan de activiteiten van en de markt waarin Duinweide 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 Duinweide zijn beheersings- en controlesystemen geïmplementeerd waarvan de werking en effectiviteit jaarlijks wordt gemonitord met een systematische integriteits- en risicobeoordeling. Duinweide 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.

Bestuurlijke wijzigingen binnen Duinweide Investeringsfondsen NV

Per 1 juli 2023 hebben een aantal wijzigingen in de taakverdeling plaatsgevonden binnen het bestuur, de wijzigingen zien uitsluitend toe op de verdeling van een aantal verantwoordelijkheden en inzetbare uren. De samenstelling van het bestuur is ongewijzigd.

Resultaat 2023

Duinweide heeft over het eerste halfjaar 2023 een resultaat na belastingen gerealiseerd van EUR 128.065 negatief. De hoogte van het resultaat is mede afhankelijk van de aankoop van vastgoed en het realiseren van emissies. In de eerste helft van het boekjaar hebben geen emissies plaatsgevonden, daarnaast is beperkt vastgoed aangekocht. Voorgaand boekjaar is in het eerste halfjaar juist relatief veel vastgoed aangekocht, voornamelijk ten behoeve van Duinweide Supermarkten en Duinweide Woningen.

Gezien de huidige onzekerheden in zowel de financiële markten als de vastgoedmarkt verwacht Duinweide Investeringsfondsen weinig transacties en emissies in de tweede helft van het jaar. Gegeven de onzekerheid doet zij op dit moment nog geen uitspraak over het verwachte resultaat over het boekjaar 2023. Deze uitspraak wijkt om voornoemde redenen af van de verwachting zoals beschreven in de jaarrekening over 2022.

Het vastgoedbeheer over 2023 is uitbesteed aan 100% dochteronderneming Beauvastgoed Beheer & Onderhoud B.V.

De bezoldigingen aan bestuurders over het eerste halfjaar van 2023 bedragen in totaal EUR 280.000 (2022: EUR 212.000).

Alphen aan den Rijn, 3 augustus 2023

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. J.C.J. Mondt

w.g. J. Vissinga

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

Balans per 30 juni 2023

Na resultaatbestemming (alle bedragen in EUR)

| | 30 juni 2023 | 31 december 2022 |
|--|------------------|------------------|
| ACTIVA | | |
| Vaste activa | | |
| Immateriële vaste activa | 120.536 | 132.491 |
| Materiële vaste activa | | |
| Andere vaste bedrijfsmiddelen | 279.189 | 211.499 |
| Financiële vaste activa | | |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen | 524.077 | 464.744 |
| Vorderingen op verbonden partijen | 207.559 | 139.634 |
| Latente belastingvorderingen | 13.018 | 14.464 |
| | <u>744.653</u> | <u>618.842</u> |
| | 1.144.378 | 962.832 |
| Vlottende activa | | |
| Vorderingen | | |
| Handelsdebiteuren | 787 | 24.605 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 208.759 | 209.759 |
| Vorderingen op verbonden partijen | 640.845 | 1.217.651 |
| Overige belastingen en premies sociale verzekeringen | 22.498 | - |
| Vennootschapsbelasting | 81.899 | - |
| Overige vorderingen en overlopende activa | 95.496 | 92.793 |
| | <u>1.050.283</u> | <u>1.544.808</u> |
| Liquide middelen | 159.439 | 2.994.993 |
| | <u>2.354.100</u> | <u>5.502.633</u> |
| PASSIVA | | |
| Eigen vermogen | | |
| Geplaatst kapitaal | 45.000 | 45.000 |
| Agio | 219.500 | 219.500 |
| Overige reserves | 1.599.219 | 4.277.286 |
| | <u>1.863.719</u> | <u>4.541.786</u> |
| Voorzieningen | | |
| Voorziening latente belastingverplichting | - | 2.324 |
| Langlopende schulden | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 54.571 | 76.280 |
| Kortlopende schulden | | |
| Aflossingsverplichting langlopende schulden | 43.000 | 43.610 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 98.015 | 133.964 |
| Schulden aan verbonden partijen | 185.452 | 126.866 |
| Vennootschapsbelasting | - | 316.043 |
| Overige belastingen en premies sociale verzekeringen | 24.314 | 221.537 |
| Overige schulden en overlopende passiva | 85.029 | 40.223 |
| | <u>435.810</u> | <u>882.243</u> |
| | <u>2.354.100</u> | <u>5.502.633</u> |

Winst en verliesrekening over het eerste halfjaar 2023

(alle bedragen in EUR)

| | 1-1-2023 t/m 30-6-2023 | 1-1-2022 t/m 30-6-2022 |
|--|------------------------|------------------------|
| Netto-omzet | 990.303 | 3.314.417 |
| Kostprijs van de omzet | 407.444 | 578.916 |
| Bruto-omzetresultaat | 582.859 | 2.735.501 |
| Kosten | | |
| Personeelskosten | 456.602 | 426.822 |
| Afschrijvingen | 40.468 | 34.272 |
| Overige bedrijfskosten | 405.871 | 295.586 |
| | 902.941 | 756.680 |
| Bedrijfsresultaat | -320.082 | 1.978.821 |
| Financiële baten en lasten | -1.044 | -6.071 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | -321.126 | 1.972.751 |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | 83.728 | -468.261 |
| Aandeel in het resultaat van deelnemingen | 109.333 | -55.000 |
| Resultaat na belastingen | -128.065 | 1.449.490 |

Kasstroomoverzicht over het eerste halfjaar 2023

(alle bedragen in EUR)

| | 1-1-2023 t/m 30-6-2023 | 1-1-2022 t/m 30-6-2022 |
|--|------------------------|------------------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | |
| Bedrijfsresultaat | -320.082 | 1.978.821 |
| Aandeel in het resultaat van deelnemingen | 109.333 | -55.000 |
| Aanpassingen voor: | | |
| Afschrijvingen | 40.468 | 34.272 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van financiële vaste activa | -57.887 | 56.701 |
| Mutatie voorziening | -2.324 | - |
| Veranderingen in het werkkapitaal: | | |
| Mutatie vorderingen | 494.525 | -1.034.888 |
| Mutatie kortlopende schulden | -505.019 | -299.467 |
| <i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i> | -240.986 | 680.438 |
| Rentelasten | -1.045 | -6.071 |
| Vennootschapsbelasting | 83.728 | -468.261 |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i> | 82.683 | -474.331 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | |
| Mutaties in vaste activa | -96.203 | -17.554 |
| <i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i> | -96.203 | -17.554 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | |
| Mutatie vorderingen op groepsmaatschappijen | -67.925 | -258.067 |
| Uitgekeerd interim dividend | -2.550.000 | -1.384.999 |
| Mutatie schulden aan kredietinstellingen | -21.709 | -12.075 |
| Mutatie schulden aan verbonden partijen | 58.586 | -50.061 |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i> | -2.581.048 | -1.705.202 |
| | -2.835.554 | -1.516.649 |
| Liquide middelen per 1 januari | 2.994.993 | 2.493.720 |
| Liquide middelen per 30 juni | 159.439 | 977.071 |
| | -2.835.554 | -1.516.649 |

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

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

Verbonden partijen

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

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

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de halfjaarcijfers

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

De cijfers over het lopende jaar zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde de vergelijkbaarheid met boekjaar 2022 mogelijk te maken.

Immateriële vaste activa

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

Materiële vaste activa

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarop invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Deelnemingen waarin deze invloed ontbreekt, worden opgenomen tegen verkrijgingsprijs, rekening houdend met een voorziening voor waardeverminderingen. In de halfjaarcijfers is gerekend met een voorlopig resultaat van ca. EUR 109.000 van Beauvastgoed Beheer & Onderhoud.

Toelichting op het halfjaarverslag

(alle bedragen in EUR)

| | 30 juni 2023 | 31 december 2022 |
|--|------------------|------------------|
| IMMATERIËLE VASTE ACTIVA | | |
| Stand per 1 januari | 132.491 | 156.598 |
| Afschrijvingen | -11.955 | -24.107 |
| Stand per 30 juni resp. 31 december | <u>120.536</u> | <u>132.491</u> |
| MATERIËLE VASTE ACTIVA | | |
| Stand per 1 januari | 211.499 | 164.980 |
| Bij: Investerings | 183.976 | 159.321 |
| Af: Desinvesterings | -87.773 | -61.345 |
| Af: Afschrijvingen | -28.513 | -51.458 |
| Stand per 30 juni resp. 31 december | <u>279.189</u> | <u>211.498</u> |
| FINANCIËLE VASTE ACTIVA | | |
| <i>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</i> | | |
| Stand per 1 januari | 464.744 | 388.183 |
| Aandeel in het resultaat | 109.333 | 76.561 |
| Dividend | -50.000 | - |
| Stand per 30 juni resp. 31 december | <u>524.077</u> | <u>464.744</u> |
| <i>Vorderingen op verbonden partijen (LL)</i> | | |
| Stand per 1 januari | 139.634 | 234.845 |
| Gerealiseerde performance fee | 67.925 | 39.899 |
| Gefactureerde performance fee | - | -135.110 |
| Stand per 30 juni resp. 31 december | <u>207.559</u> | <u>139.634</u> |
| EIGEN VERMOGEN | | |
| Geplaatst kapitaal | | |
| Geplaatst en volgestort zijn 45.000 gewone aandelen nominaal € 1,00. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 225.000. | 45.000 | 45.000 |
| Agio | | |
| Stand per 1 januari | 219.500 | 125.000 |
| Stortingen | - | 94.500 |
| Stand per 30 juni resp. 31 december | <u>219.500</u> | <u>219.500</u> |
| Overige reserves | | |
| Stand per 1 januari | 4.277.286 | 3.614.814 |
| Resultaatbestemming boekjaar | -128.065 | 2.562.472 |
| Mutatie wettelijke reserves | - | - |
| Uitgekeerd interim dividend | -2.550.000 | -1.900.000 |
| Stand per 30 juni resp. 31 december | <u>1.599.221</u> | <u>4.277.286</u> |

Vermogenstoets

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Geplaatst kapitaal | 45.000 |
| Agio | 219.500 |
| Overige reserves ultimo boekjaar 2022 | <u>4.277.286</u> |
| Totaal | 4.541.786 |

| | |
|---|-----------------|
| Af: Negatief resultaat huidig boekjaar | -128.065 |
| Af: Goodwill (aftrek beschikbaar eigen vermogen) | -120.536 |
| Af: Kernkapitaal deelneming (aftrek beschikbaar eigen vermogen) | <u>-524.077</u> |

Toetsingsvermogen 3.769.108

| | |
|--|----------------|
| Uitgekeerd interim dividend | 2.550.000 |
| Kapitaaleis (25% vaste kosten 2022) | <u>416.038</u> |
| Beschikbaar voor uitkering (o.b.v. vermogenstoets) | <u>803.069</u> |

LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen zien toe op verschillende leaseverplichtingen waarop in het eerste halfjaar ca. EUR 21.500 is afgelost.

PERSONEELSLEDEN

Bij de vennootschap waren in de eerste 6 maanden van 2023 gemiddeld ca. 8 FTE (31-12-2022: 8 FTE) werkzaam.

Ondertekening

Alphen aan den Rijn, 3 augustus 2023

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. J.C.J. Mondt

w.g. J. Vissinga

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