

Duinweide
Supermarkten B.V.

28 februari 2023



Halfjaarverslag 2023/2024

Voorwoord

Hierbij presenteert de beheerder, Duinweide Investerings N.V., van de belegginginstelling het halfjaarverslag van Duinweide Supermarkten B.V. per 31 december 2023. Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2023 tot en met 31 december 2023.

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 2023-2024 bedragen EUR 180,- per Participatie, zijnde een direct rendement van 7,8%, 0,2% hoger dan begroting en 0,3% hoger dan prospectus.

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 feitelijk zelf geen vennootschapsbelasting.

De beheerder bereidt momenteel een herstructurering van het fonds voor in anticipatie op gewijzigde fiscale regelgeving. De verwachting is dat deze herstructurering in het vierde kwartaal van 2024 zal zijn afgerond.

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, Leidsewijk Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed CV, Burgwijck Vastgoed FGR, Rivierburcht Vastgoed FGR, Oostwijk 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 beloningsbeleid van Duinweide (tevens opgenomen onder “Downloads” op Duinweide.nl) 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 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 erop 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:

Compliance

Wijziging (fiscale) wet- en regelgeving

De Beheerder en Bewaarder, het Fonds, de Participanten en Objecten zijn (in)direct onderworpen aan en worden beïnvloed door wet- en regelgeving. Wijzigingen of aanscherpingen van bestaande (fiscale) wet- en regelgeving alsmede nieuwe wet- en regelgeving en/of politieke besluitvorming kunnen (in)directe juridisch, fiscaal en/of financieel effect hebben op het Fonds. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op huurrestricties, huurbescherming, duurzaamheidsnormen en de hoogte van de overdrachtsbelasting bij aankoop van beleggingsvastgoed. Verhuur-, aan- en verkoopmogelijkheden kunnen hierdoor worden beperkt en daarmee het rendement beïnvloeden. De fiscale wijziging in de behandeling van de box 3-inkomstenbelasting beleggingen beïnvloedt het rendement bij particuliere Participanten. Het vervallen van de FBI-status per 1 januari 2025 kan ertoe leiden dat het Fonds met het betalen van vennootschapsbelasting wordt geconfronteerd. De beheerder beoogt de fondsen Duinweide Supermarkten, Duinweide Woningen en Oostwijk Vastgoed in 2024 te herstructureren. De nieuwe structuur zal naar verwachting een besloten FGR betreffen. Hierbij wordt juridisch en fiscaal advies ingewonnen door de beheerder.

Financieel

Debiteuren-/huurdervingsrisico

De inkomsten van het Fonds bestaan uit de bruto huurverplichtingen van de huurders. Niet juiste, tijdige of volledige nakoming van hun huurverplichtingen aan het Fonds, kan het direct rendement beïnvloeden. De kredietwaardigheid en integriteit van elke huurder wordt vooraf onderzocht. Echter kan niet worden uitgesloten dat huurtermijnen niet (tijdig) worden voldaan. Bij het langdurig niet-nakomen (na drie maanden) zal, nadat eerst een deurwaarder is ingeschakeld, het Fonds bij de rechter om ontbinding van de huurovereenkomst verzoeken zodat het betreffende Object kan worden ontruimd. Dit kan, naast huurderving, additionele (juridische) kosten met zich meebrengen. Er moeten mogelijk (bouwkundige) aanpassingen worden gedaan, een nieuwe huurder moet worden geacquireerd en het Fonds kan met tijdelijke leegstand worden geconfronteerd.

Huurinkomstenrisico

De huurinkomsten kunnen worden beïnvloed door veranderende economische en politieke omstandigheden die leiden tot bijvoorbeeld inkomensveranderingen. Het risico bestaat bijvoorbeeld dat door koopdrachtdaling en verdere toename van onlineverkopen de winstgevendheid van huurders (winkeliers) afneemt. Dit kan er in algemene zin toe leiden dat huurniveaus dalen en/of huurders niet meer aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Daarnaast kan veranderende wet- en regelgeving huurinkomsten beïnvloeden.

Inflatierisico

Inflatie is afhankelijk van verschillende economische factoren. Het inflatiecijfer ligt sinds 2022 op een aanzienlijk hoger niveau dan eerdere jaren. De belangrijkste achterliggende oorzaken zijn de aanvankelijke toeleveringsproblemen door Corona-lockdowns in combinatie met de toegenomen (inhaal)vraag naar goederen en diensten en daarop aansluitend de stijging van energie- en voedselprijzen, onder andere door verschillende oorlogen en geopolitieke spanningen in en rondom Europa. Om de inflatie te dempen en de economie af te remmen, heeft de ECB de beleidsrente verhoogd. Deze ontwikkelingen beïnvloeden omstandigheden op de vastgoedmarkt en risico's ten aanzien van bijvoorbeeld rente, kosten, debiteuren-/huurderving, huurinkomsten en leegstand. Het risico bestaat dat kosten hoger uitvallen dan binnen het Fonds begroot. Huurindexaties zijn gekoppeld aan het door het CBS gepubliceerde Prijsindex (CPI). Afspraken, zoals vastgelegd in huurovereenkomsten, bepalen de mate waarin inflatiestijging aan huurders (winkeliers) kan worden doorberekend. Bij woningen bestaat daarbij het risico dat het Fonds hogere inflatie niet volledig kan doorrekenen op basis van de Wet maximering huurprijsverhogingen. Inflatie heeft zo op verschillende manieren invloed op het Fondsrendement.

Kostenrisico

De prognoses in het Prospectus houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De kosten kunnen hoger uitvallen dan in het Prospectus is opgenomen. Dit kan het gevolg zijn van

situaties waarin het Fonds wordt geconfronteerd met kosten die de begrote groei van de kosten overstijgen of onvoorziene situaties die kosten met zich meebrengen en niet in het Prospectus zijn benoemd. Bijvoorbeeld gerechtelijke kosten, onderhoudskosten, onvoorziene bouwtechnische problemen en investeringskosten voor huurders. Daarnaast kosten waarmee het Fonds wordt geconfronteerd als gevolg van gewijzigde (fiscale) wet- en regelgeving. Onvoorziene en hogere kosten beïnvloeden het direct rendement in het Fonds.

Niet voldoen aan bankconvenanten (Aflossingsrisico)

De Financier stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de Financiering die enerzijds betrekking hebben op de waarde van de objecten (Loan to Value, LTV) en anderzijds de betaalbaarheid van de Financieringen (Debt Yield, DY) door het Fonds. Het niet voldoen aan deze voorwaarden kan resulteren in een hogere aflossingseis van de Financier en daarmee een lager direct rendement. De LTV dient op ieder moment maximaal 60% te zijn. Is de LTV hoger dan 60%, dan wordt een jaarlijks periodieke aflossing van 2% van de totale restanthoofdsom van de Financieringen ingevoerd. Is de LTV hoger dan 65% dan wordt een 'cashsweep' ingevoerd en als de LTV hoger is dan 70% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar. Bij een DY lager dan 7,5% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar.

Op basis van de huidige taxatiewaarde (88% uit 2022, 12% uit 2023) bedraagt de LTV van het Fonds circa 52%. Per 31 december 2023 bedraagt de DY van het Fonds circa 10,6%. Hiermee wordt ruimschoots aan de overeengekomen convenanten voldaan.

Renterisico

Het Fonds sluit bij aanvang Financieringen af met een looptijd van doorgaans vijf tot tien jaar. Bij expiratie van de rentevastperiode dient een nieuwe Financiering te worden overeengekomen. In het Prospectus is de rente te zijner tijd begroot op 5,1%. Het risico bestaat dat het direct rendement negatief wordt beïnvloed als gevolg van rentestijgingen. Dit kan hoger uitvallen dan in het Prospectus begroot. De gewogen gemiddelde rente van de Financieringen bedraagt 2,93% bij een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,5 jaar. Een rentestijging kan ook leiden tot waardedaling van de objecten en daarmee het indirect rendement beïnvloeden.

Operationeel

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 procedures, inclusief de daarin opgenomen functiescheidingen, zijn ingericht op het beheersen van risico's waaronder het frauderisico. Deze beheersingsmaatregelen zien onder meer toe op de processen rondom de inkoop en uitgifte van participaties, de verhuur en aan-/verkoop van objecten, inkoop en aanbesteding, betalingsverkeer en het financieel afsluitproces. Met cliëntonderzoek naar de identiteit, aard en achtergrond van (potentiële) cliënten worden integriteitsrisico's, zoals het frauderisico, inzichtelijk en beheersbaar gemaakt. Daarnaast heeft Duinweide Investerings een eigen medewerker risk management- en compliance, alsmede een externe compliance officer. 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. Verder is een AIFMD-bewaarder aangesteld die periodieke controles verricht op de kasstromen en aan- en verkopen bij het fonds. Duinweide Investerings kent een interne gedragscode, een beleid voor het beheersen van belangenconflicten en privé-beleggingstransacties en met periodieke opleidingen en trainingen wordt het risicobewustzijn verhoogd en aan een integriteitsbewuste cultuur bijgedragen. Voor zover ons bekend zijn er overigens geen signalen van mogelijke fraude bij Duinweide Investerings of een van de fondsen die wij beheren.

Naast de maatregelen die Duinweide Investerings intern heeft getroffen ter beheersing van het risico op fraude neemt Duinweide Investerings ook de uitkomsten van de controlewerkzaamheden van de externe accountant in acht.

ICT-/Cyberisico

De toename van digitalisering en steeds complexere ICT-omgevingen in een informatie-gedreven maatschappij maakt ons meer kwetsbaar voor ICT-incidenten en cyberaanvallen. Voorbeelden hiervan zijn malware, phishing en password attack. Het kan de bedrijfscontinuïteit ernstig verstoren omdat primaire processen door het niet beschikbaar zijn van data kunnen worden stilgelegd. Het fonds beschikt over een gecertificeerd ICT dienstverlener, een ICT- en informatiebeveiligingsbeleid, een protocol voor datalekken en twee-factorauthenticatie. Met periodieke securitytrainingen wordt het risicobewustzijn verhoogd.

Strategisch

Marktwaarde-/verkoopwaarderisico

Het Fonds is actief op de Nederlandse markt en koopt uitsluitend Objecten aan in Nederland. De marktwaarde van de Objecten is afhankelijk van economische en/of politieke omstandigheden in de vastgoedmarkt. Door veranderende omstandigheden kan de waarde van het vastgoed onder druk komen te staan. Voorbeelden hiervan zijn inflatie- en rentestijgingen, koopkrachtdalingen, veranderingen in (fiscale) wet- en regelgeving en restrictiever Financieringsbeleid bij banken. Een daling van de marktwaarde heeft invloed op de waardering van activa en daarmee op het Fondsvermogen. Het marktrisico kan tot gevolg hebben dat (een deel van de) Objecten niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden, 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. Het marktwaarde- of verkoopwaarderisico treedt altijd samen op met een of meer andere vermelde risicofactoren.

Niet voldoen aan duurzaamheidseisen (ESG/SFDR)

In onze visie kan investeren voor de langere termijn niet succesvol zijn zonder voldoende rekening te houden met maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid. Als het om het begrip duurzaamheid gaat, wordt doorgaans de afkorting ESG gehanteerd dat staat voor Environmental (Milieu), Social (Maatschappij), Governance (Ondernemingsbestuur). De milieucriteria gaan na hoe een bedrijf bijdraagt en presteert op het gebied van milieu-uitdagingen (afval, verontreiniging, energieverbruik, CO₂-uitstoot etc.). De sociale criteria betreffen de wijze waarop de organisatie mensen behandelt (diversiteit, werkomstandigheden, gezondheid, beloning etc.). De Governance-criteria onderzoekt hoe een bedrijf wordt bestuurd (beloning leidinggevenden, corruptie en omkoping etc.). Het Fonds heeft niet tot primair doel een duurzame belegging aan te bieden, noch beoogt zij het promoten van ecologische en/of sociale kenmerken. Echter, de Beheerder weegt deze ESG-factoren wel nadrukkelijk mee bij elk beleggingsbesluit van het Fonds dat zij neemt. Zij vormen integraal onderdeel van het beleggingsbeleid/kader van het Fonds. Sinds 10 maart 2021 dient de Beheerder daarnaast te voldoen aan de verordening Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) waarin vereisten zijn vastgelegd over transparantie ten aanzien van duurzaamheidskenmerken van het beleggingsbeleid en het vastgoed waarin wordt belegd.

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).

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 in de verslagperiode de administratieve organisatie en de daarin opgenomen interne beheersingsmaatregelen effectief en overeenkomstig deze beschrijving hebben gefunctioneerd. De Beheerder heeft niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Verbeterpunten uit de controles worden opgepakt en geïmplementeerd in de organisatie. Derhalve verklaren wij dat de bedrijfsvoering gedurende de verslaggevingsperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Financieel verslag

Het resultaat voor belastingen bedraagt EUR 2.568.690 (halfjaar 2022-2023: EUR 660.433), deze stijging ten opzichte van voorgaand boekjaar is voornamelijk gelegen in de hogere ongerealiseerde waardeveranderingen van bestaande beleggingen t.o.v. het vorig boekjaar. Zonder rekening te houden met deze (incidentele) ongerealiseerde waardeveranderingen is het resultaat met ca. 42% gestegen. Deze forse stijging is met name veroorzaakt door hogere huuropbrengsten (gemiddeld ca. 13%), lagere exploitatiekosten (ca. 9%) en lagere financieringslasten (ca. 10%).

Participanten ontvingen over het eerste en tweede kwartaal in totaal EUR 180,- (bruto) dividend per certificaat. Hiermee bedraagt het interim dividend 6,4% op jaarbasis berekend tegen een gemiddelde handelskoers van EUR 5.621 per certificaat. De interim dividenuitkering betreft een voorschot, het restant wordt uitgekeerd zodra het werkelijke resultaat over het boekjaar, welke loopt tot 30 juni 2024, is vastgesteld. Het direct rendement bedraagt 7,8%, zijnde 0,2% hoger dan begroot en 0,3% hoger dan prospectus.

Exploitatieresultaat

Huuropbrengsten

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

Exploitatiekosten

Vastgoedbeheervergoeding

De Beheerder ontvangt een beheervergoeding van 3,75% over gefactureerde netto huursom van het Object, exclusief omzetbelasting (Btw). Tot 1 augustus 2023 bedroeg het tarief 2,75%.

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. De Vastgoedbeheerder ontvangt hiervoor een vergoeding van 3,75% 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 'onderhoudsvoorziening' ten laste van het jaarresultaat. Hieruit worden de feitelijke kosten voldaan, zoals opgenomen in de jaarrekening. De onderhoudsvoorziening komt niet in de jaarrekening tot uitdrukking, omdat het Object op reële waarde wordt gewaardeerd. In de winst-en-verliesrekening staan de daadwerkelijke uitgaven voor onderhoud.

Adviseurs

De advieskosten betreffen de vergoedingen aan de externe accountant voor de controle van de jaarrekening en overige adviseurs voor de werkzaamheden op technisch, financieel, juridisch of fiscaal gebied. Met ingang van boekjaar 2022/2023 is Mazars Accountants & Adviseurs B.V. (Mazars) de externe accountant van het fonds. Mazars ontvangt een vergoeding van circa EUR 38.250 exclusief BTW.

Bedrijfslasten

Fondsbeheervergoeding

De vergoeding voor het Fondsbeheer (4,00%) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten is voor het beheer van het Fonds, de administratie, het bepalen en doen van uitkeringen, het opstellen van een begroting en de conceptjaarrekening, het doen van aangiften omzetbelasting, de periodieke rapportage aan en communicatie met de Certificaathouders, het organiseren en begeleiden van Certificaathouders vergaderingen, het overleg met de Bewaarder en de onderhandelingen met Financiers. Tot 1 augustus 2023 bedroeg het tarief 3,00%.

In de Fondsbeheervergoeding is een vergoeding voor personeelskosten inbegrepen. Het personeelsbestand van Duinweide Investerings N.V. bestaat per 31 december 2023 uit circa 7 FTE (31 december 2022 ca. 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 10.000 per kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa. Dit laatste komt neer op ca. EUR 24.000.

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. Zie onderstaand overzicht.

Financiering	Hoofdsom	Pro Resto		Contractlooptijd
		31-12-2023	Rente	
10013682	€ 1.650.000	€ 1.650.000	2,66%	01-07-2026
10017784	€ 800.000	€ 800.000	2,185%	01-10-2024
10019718 (*)	€ -	€ -		
10020747	€ 3.511.000	€ 3.405.640	2,78%	01-10-2024
10022315	€ 1.970.000	€ 1.711.438	2,75%	01-07-2025
10023866	€ 2.950.000	€ 2.950.000	2,19%	01-07-2026
10024393	€ 4.275.000	€ 4.275.000	2,25%	01-01-2027
10025301	€ 5.562.880	€ 5.562.880	2,12%	01-01-2026
10026291	€ 9.938.334	€ 9.864.606	2,09%	01-10-2026
10027131	€ 15.000.000	€ 15.000.000	3,46%	01-04-2027
10027132	€ 15.000.000	€ 15.000.000	3,71%	01-07-2029
Totaal	€ 60.657.214	€ 60.219.563		

Tabel Overzicht financieringen (Bedragen in EUR)

(*) Lening afgelost per oktober 2023

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.

De Financier stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de Financiering die enerzijds betrekking hebben op de waarde van de objecten (Loan to Value, LTV) en anderzijds de betaalbaarheid van de Financieringen (Debt Yield, DY)

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

door het Fonds. Het niet voldoen aan deze voorwaarden kan resulteren in een hogere aflossingsreis van de Financier en daarmee een lager direct rendement. De LTV dient op ieder moment maximaal 60% te zijn. Is de LTV hoger dan 60%, dan wordt een jaarlijks periodieke aflossing van 2% van de totale restanthoofdsom van de Financieringen ingevoerd. Is de LTV hoger dan 65% dan wordt een 'cashsweep' ingevoerd en als de LTV hoger is dan 70% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar. Bij een DY lager dan 7,5% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar.

Op basis van de huidige taxatiewaarde bedraagt de LTV van het Fonds circa 52%. Per 31 december 2023 bedraagt de DY van het Fonds circa 10,6%. Hiermee wordt ruimschoots aan de overeengekomen convenanten voldaan.

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 2023-2024	Halfjaar 2022-2023
Gemiddelde intrinsieke waarde	54.578.288	47.937.225
Som van de lopende kosten	542.156	534.507
Lopende kostenfactor (LKF)	0,99%	1,12%

Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderinggrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het Fonds bedraagt per 31 december 2023 EUR 55.087.553 (30 juni 2023: EUR 54.069.022).

De intrinsieke waarde bedraagt EUR 6.397 (30-06-2023: EUR 6.278) per aandeel, verminderd met de voorwaardelijk aan de Beheerder verschuldigde performance fee ad EUR 236 (30-06-2023: EUR 227) bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel EUR 6.161 (30-06-2023: EUR 6.051).

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)	31-12-2023	30-06-2023
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	54.069.022	41.524.758
Uitgifte van kapitaal	-	13.691.006
Resultaat boekjaar	2.568.690	2.295.933
Dividenden	-1.550.159	-3.442.675
Stand bij einde verslaggevingsperiode	55.087.553	54.069.022
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	8.612	8.612
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	6.397	6.278
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	-236	-227
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel na performance fee	6.161	6.051

Handelskoers

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks vastgesteld en gepubliceerd op de website van de Beheerder. Per 31 december 2023 bedroeg de indicatieve handelskoers (ex dividend) EUR 6.785. 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 2023

Na voorstel resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toel.	31 december 2023	30 juni 2023
Activa			
Beleggingen			
Beleggingen in terreinen en gebouwen	1	115.686.000	115.056.000
Immateriele vaste activa			
Kosten van emissies en uitgifte kapitaal	2	1.663.717	1.969.041
Vorderingen			
Overige vorderingen		47.196	11.159
Overlopende activa		16.620	191.165
		<u>63.816</u>	<u>202.324</u>
Liquide middelen		2.607.259	3.085.542
Totaal activa		<u>120.020.792</u>	<u>120.312.907</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	3	2.153.000	2.153.000
Agioreserve		46.253.784	46.253.784
Overige reserves		-7.468.953	-8.459.008
Herwaarderingsreserve		12.486.005	12.152.205
Wettelijk reserve fondsinitiatiekosten		1.663.717	1.969.041
		<u>55.087.553</u>	<u>54.069.023</u>
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	4	60.034.418	62.745.929
Schulden aan verbonden partijen	5	2.174.985	-
		<u>62.209.403</u>	<u>62.745.929</u>
Kortlopende schulden			
Kortlopend deel schulden aan banken		103.674	117.538
Belastingen en premies sociale verzekeringen		370.804	529.499
Overlopende passiva		2.248.451	2.832.097
Overige schulden		907	18.822
		<u>2.723.836</u>	<u>3.497.956</u>
Totaal passiva		<u>120.020.792</u>	<u>120.312.907</u>

Winst en verliesrekening over het eerste halfjaar 2023-2024

(alle bedragen in EUR)

		1-7-2023 / 31-12-2023	1-7-2022/31-12-2022
Exploitatieresultaat			
Huuropbrengsten	6	3.617.951	3.205.942
Exploitatiekosten		<u>382.011</u>	<u>420.507</u>
		3.235.940	2.785.435
Waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		59.900	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		681.000	-665.077
		<u>740.900</u>	<u>-665.077</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>3.976.839</u>	<u>2.120.358</u>
Fondsbeheervergoeding		143.119	100.674
Vergoeding AIFMD-bewaarder		17.026	13.326
Fondsinitiatiekosten		305.324	298.927
Financieringslasten		<u>942.680</u>	<u>1.046.998</u>
		<u>1.408.149</u>	<u>1.459.925</u>
Som der bedrijfslasten		<u>1.408.149</u>	<u>1.459.925</u>
Resultaat voor belastingen		2.568.690	660.433
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		<u>2.568.690</u>	<u>660.433</u>

Kasstroomoverzicht over het eerste halfjaar 2023-2024

(alle bedragen in EUR)

	1-7-2023 / 31-12-2023	1-7-2022/31-12-2022
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat voor belastingen	2.568.690	660.433
Aan- en verkopen van beleggingen	51.000	-11.074.001
Mutatie geactiveerde fondsinitiatiekosten	305.324	-560.310
Waardemutaties van beleggingen	-681.000	582.000
Mutaties van vorderingen	138.508	136.624
Mutaties van kortlopende schulden	-774.120	-6.753.165
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	<u>1.608.402</u>	<u>-17.008.419</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	-	13.691.006
Ontvangsten uit of aflossingen op langlopende schulden	-536.526	4.428.416
Dividenduitkeringen	-1.550.159	-1.526.505
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-2.086.685</u>	<u>16.592.917</u>
Netto kasstroom	<u>-478.283</u>	<u>-415.502</u>
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	3.085.542	3.247.092
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	<u>2.607.259</u>	<u>2.831.591</u>
Mutatie in geldmiddelen	<u>-478.283</u>	<u>-415.501</u>

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 2023 tot en met 31 december 2023.

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 gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn en is bij de KVK geregistreerd onder nummer 61300217.

Voornaamste activiteiten fonds

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

Presentatie en functionele valuta

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

Algemeen

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het Fonds 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.

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.

De (interne) waardering van de vastgoedobjecten kent een (mogelijk) verhoogde mate van onzekerheid als gevolg van de inherente subjectiviteit bij de waardering van de individuele objecten en daaraan ten grondslag liggende assumpties. De (mogelijk) verhoogde volatiliteit wordt mede ingegeven door de onzekerheden die de huidige macro-economische omstandigheden veroorzaken, zoals de (onzekere) inflatieontwikkeling, de volatiele rente en de (aangekondigde) politieke invloeden met direct effect op de vastgoed(beleggingsmarkt).

Grondslagen voor de waardering van fondsactiva en fondspassiva

Algemeen

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

Financiële instrumenten

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

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. De Objecten worden op het moment van aankoop opgenomen tegen de verkrijgingsprijs vermeerderd met aankoopkosten, 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, inzake onderhoud, 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. Hierom wordt tevens geen onderhoudsreserve gevormd.

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde (K.K.), 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. De reële waarde wordt benaderd volgens een intern waarderingsmodel op basis van de 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. Daarnaast wordt ten minste een deel van de portefeuille in het boekjaar ter toetsing extern getaxeerd op basis van een roulatie-schema.

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 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 in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen ten opzichte van de historische kostprijs, zijnde de aankoopprijs vermeerderd met aankoopkosten, van activa die worden gewaardeerd tegen reële 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 marktnoteringen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief (als zijnde een kasstroom genererende eenheid) en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Herwaarderingsreserves worden jaarlijks aangepast voor de ongerealiseerde waardeveranderingen, tenzij deze cumulatief lager liggen dan de kostprijs. De historische kostprijs omvat de verkrijgingsprijs vermeerderd met aankoopkosten en met de met de gedane investeringen ten behoeve van het betreffende Object.

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 reële waarde, die gelijk staat aan de reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende financieringen.

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor resultaatbepaling

Resultaatbepaling

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

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

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten 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 en van de vastgoedbeleggingen.

Bedrijfslasten

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

Afschrijvingen op immateriële vaste activa

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 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. Uitgaven uit hoofde van betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

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.

Risico-monitoring

Het beheersen van relevante, materiële risico's en de risicobereidheid zijn vastgelegd in het Risk & Control Framework en de Risicomatrix. Dit vormt binnen het risicomanagementbeleid de grondslag op basis waarvan deze risico's inzichtelijk zijn, welke limieten kwantitatief en/of kwalitatief aan deze risico's kunnen worden gesteld, en hoe de verschillende risico's en ook kunnen worden beheerst. En vervolgens worden gemonitord via periodieke risicomanagementrapportages op het niveau van het Fonds. Het stelt de Beheerder in staat risico's te waarderen en interne limieten en bankconvenanten te bewaken. Gedurende de verslagperiode zijn de risico's van het Fonds binnen de door ons geformuleerde interne limieten en externe bankconvenanten 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	31-12-2023	30-06-2023
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	115.056.000	104.320.000
Investerings	12.800	12.191.292
Desinvesteringen	-63.800	-650.000
Ongerealiseerde waardeveranderingen	681.000	-805.293
Stand bij einde verslaggevingsperiode	115.686.000	115.056.000

De reële waarde van de beleggingen in terreinen en gebouwen is gebaseerd op een interne waarderingssystematiek. Ultimo boekjaar 2023 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 (88% uit 2022, 12% uit 2023) bedraagt ca. EUR 120,45 miljoen.

De taxatiewaarde ligt daarmee ongeveer 4,1% hoger dan de boekwaarde per 31 december 2023. Deze beperkte afwijking wordt vooral veroorzaakt timing, inschattingen, gestegen markttrente en ervaringscijfers aangaande kosten (onderhoud, mutatiekosten en eigenaarslasten).

2 Kosten van emissies en uitgifte kapitaal	31-12-2023	30-06-2023
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.969.041	1.697.834
Investerings	-	881.093
Afschrijvingen	-305.324	-609.886
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.663.717	1.969.041

De afschrijving op immaterieel 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.

3 Eigen vermogen	31-12-2023	30-06-2023
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	2.153.000	1.641.500
Uitgifte van aandelen	-	511.500
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.153.000	2.153.000

Het geplaatst kapitaal bestaat uit 8.612 (30-06-2023: 8.612) aandelen van nominaal EUR 250.

De intrinsieke waarde bedraagt EUR 6.397 (30-06-2023: EUR 6.278) per aandeel, verminderd met de voorwaardelijk aan de Beheerder verschuldigde performance fee ad EUR 236 (30-06-2023: EUR 227) bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel EUR 6.161 (30-06-2023: EUR 6.051).

Agioreserve

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	46.253.784	33.074.278
Uitgifte van aandelen	-	13.179.506
Stand bij einde verslaggevingsperiode	46.253.784	46.253.784

Overige reserves

De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-8.459.008	-5.811.514
Resultaat boekperiode	2.568.690	2.295.933
Dividenduitkeringen	-1.550.159	-3.442.675
Dotatie herwaarderingreserve	-333.800	-1.229.545
Mutatie wettelijk reserve fondsinitiatiekosten	305.324	-271.207
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-7.468.953	-8.459.008

Herwaarderingsreserve

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	12.152.205	10.922.660
Dotatie	333.800	1.229.545
Stand bij einde verslaggevingsperiode	12.486.005	12.152.205

Wettelijke reserves

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.969.041	1.697.834
Dotatie	-	881.093
Onttrekking	-305.324	-609.886
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.663.717	1.969.041

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

4 Schulden aan banken

	31-12-2023	30-06-2023
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	62.863.466	58.470.684
Aflossing	-2.738.187	-117.538
Opnames	-	4.480.000
Geamortiseerde financieringskosten boekjaar	12.813	30.321
Stand bij einde verslaggevingsperiode	60.138.092	62.863.466
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-103.674	-117.538
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	60.034.418	62.745.928

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 basis van de huidige taxatiewaarde (88% uit 2022, 12% uit 2023) bedraagt de LTV van het Fonds circa 52%. Per 31 december 2023 bedraagt de DY van het Fonds circa 10,6%. Hiermee wordt ruimschoots aan de overeengekomen convenanten voldaan.

5 Schulden aan verbonden partijen

	31-12-2023	30-06-2023
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-	-
Aflossing	-	-
Opnames	2.185.000	-
Geamortiseerde financieringskosten boekjaar	-10.925	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.174.075	-
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-	-
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	2.174.075	-

In 2023 is de hypothecaire financiering voor object te Marknesse afgelost (zie schulden aan banken) en is dit object geherfinancierd middels een non-bancaire lening. De lening ad EUR 2.185.000 is verstrekt door verbonden partij Duinweide Participaties B.V.

De rente is marktconform met 5,75% en de lening loopt tot oktober 2026. Op de lening wordt niet afgelost.

Overeengekomen convenanten in financieringsovereenkomst:

De Loan to Value (LTV) dient te allen tijde maximaal 80% te zijn. De Debt Yield (DY) dient te allen tijde hoger te zijn dan 7,5%.

Op basis van de taxatiewaarde is de LTV 69% en de DY 9,0%. Hiermee wordt ruimschoots aan de overeengekomen convenanten voldaan.

Niet uit de balans blijkende 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. De performance fee is daarom niet opgenomen als verplichting in de vorm van een voorziening. Per balansdatum bedraagt de voorwaardelijk verschuldigde performance fee, op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, EUR 2.030.006(30-06-2023: EUR 1.954.720). De impact op de intrinsieke waarde ad EUR 236 per aandeel is toegelicht onder het eigen vermogen.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over het eerste halfjaar 2023-2024

(alle bedragen in EUR)

6 Huuropbrengsten	2022-2023 HY	2022-2023 HY
Huuropbrengst Haarlem	147.675	134.758
Huuropbrengst Den Haag	141.670	124.044
Huuropbrengst Haren	130.804	119.835
Huuropbrengst Leiden	351.762	310.839
Huuropbrengst Zaltbommel	350.378	350.061
Huuropbrengst Cuijk	264.585	246.477
Huuropbrengst Marknesse	109.476	101.401
Huuropbrengst Renkum	199.015	173.763
Huuropbrengst Zevenaar	255.110	237.085
Huuropbrengst Spijkenisse	314.321	293.351
Huuropbrengst Schijndel	182.570	174.871
Huuropbrengst Groningen	235.466	217.523
Huuropbrengst Haren II	65.445	56.485
Huuropbrengst Driel	81.066	74.189
Huuropbrengst Staphorst	105.762	99.067
Huuropbrengst Vriezenveen	-	35.219
Huuropbrengst Horst	178.160	154.899
Huuropbrengst Goes	148.249	140.257
Huuropbrengst Oss	358.431	165.772
Vrijval verbouwingsbijdrage Cuijk	-1.994	-1.994
Huurkorting en afgeboekte huren	0	-1.959
Totaal (netto huuropbrengsten)	3.617.953	3.205.942