

Duinweide
Investerings NV

23 juli 2024



Halfjaarverslag 2024

Toelichting van het bestuur

Inleiding

Duinweide Investerings N.V. (Duinweide) is statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, Aarkade 7 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 Rietwijck Vastgoed FGR is in liquidatie en wordt naar verwachting in de tweede helft van 2024 vereffend en doorgehaald in het register van de AFM.

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.

In het bestuursverslag van de beheerder, zoals opgenomen in het jaarverslag over voorgaand boekjaar, is verder stilgestaan bij risicomanagement, duurzaamheid en het beloningsbeleid. Het frauderisico is eveneens onderstaand opgenomen.

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 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 privébeleggingstransacties 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, zoals uiteengezet in de controleverklaring bij de jaarrekening.

Eerste helft 2024

Duinweide heeft over het eerste halfjaar 2024 een resultaat na belastingen gerealiseerd van EUR 352.690 ten opzichte van een negatief resultaat van EUR 128.065 over de eerste helft van 2023. In de eerste helft van 2024 heeft een deel van de 4^e emissie van het fonds Duinweide Woningen B.V. plaatsgevonden en is ca. EUR 10 miljoen opgehaald. De emissie ziet toe op de aankoop van object Rotterdam Nieuw-Kralingen door het fonds Duinweide Woningen, het object wordt op 19 juli 2024 opgeleverd. In de eerste helft van 2023 hebben geen emissies plaatsgevonden waardoor de omzet toen lager was. Daarbij heeft de beheerder kritisch gekeken naar processen en de mogelijke optimalisatie hiervan, met lagere kosten tot gevolg.

Zoals beschreven in de jaarrekening 2023, belangrijke gebeurtenissen na balansdatum, zijn de beheeractiviteiten van dochteronderneming Duinweide Vastgoed B.V. (voorheen: Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.) per 1 januari 2024 verkocht. Naar aanleiding hiervan heeft een impairment plaatsgevonden op het restant van de geactiveerde goodwill (ca. EUR 108.000 zoals verantwoord onder de immateriële vaste activa), welke toezag op de beheeractiviteiten van de deelneming. Dit heeft een eenmalige last onder de afschrijvingen tot gevolg, hier tegenover staat een bate van EUR 125.000 in het resultaat van de deelneming. De impact op het resultaat, als gevolg van de verkoop, is daarmee (beperkt) positief.

Het vastgoedbeheer over 2024 is sindsdien uitbesteed aan een aan haar verbonden partij, Beauvastgoed Beheer B.V.

De bezoldigingen aan bestuurders over het eerste halfjaar van 2024 bedragen in totaal EUR 265.000 (2023: EUR 280.000).

Tweede helft 2024

De 4^e emissie van het fonds Duinweide Woningen B.V. is naar verwachting per 1 augustus 2024 volledig opgehaald en geplaatst, waarmee de emissie wordt afgesloten.

Daarnaast beoogt Duinweide een nieuwe fonds te initiëren, zijnde een uitpondfonds. Het betreffende object te Elst omvat in totaal 74 verhuurde appartementen en 74 bijbehorende parkeerplaatsen. Zodra een woning vrijkomt, wordt deze individueel verkocht, ook wel passief uitponden genoemd, waardoor de participant profiteert van zowel stabiele huurinkomsten als de potentiële meerwaarde bij verkoop. De aankoop van het object is in vergevorderde fase waarbij Duinweide een emissie per 1 november 2024 beoogt.

Verder verwacht Duinweide haar dochteronderneming Duinweide Vastgoed B.V. in het derde kwartaal te verkopen aan verbonden partijen.

Alphen aan den Rijn, 23 juli 2024

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 2024

Na resultaatbestemming (alle bedragen in EUR)

	30 juni 2024	31 december 2023	
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	-	108.383	1
Materiële vaste activa			
Andere vaste bedrijfsmiddelen	177.842	229.771	2
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	556.793	592.243	3
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.500	215.478	
Vorderingen op verbonden partijen	149.646	144.209	3
Latente belastingvorderingen	14.657	14.657	
	<u>722.596</u>	<u>966.587</u>	
	900.438	1.304.741	
Vlottende activa			
Vorderingen			
Handelsdebiteuren	-	245	
Vorderingen op verbonden partijen	1.453.115	686.716	4
Vennootschapsbelasting	11.697	-	
Overige vorderingen en overlopende activa	71.986	51.359	
	<u>1.536.798</u>	<u>738.320</u>	
Liquide middelen	182.161	645.299	
	<u>2.619.397</u>	<u>2.688.360</u>	
PASSIVA			
Eigen vermogen			5
Geplaatst kapitaal	45.000	45.000	
Agio	219.500	219.500	
Overige reserves	1.931.569	2.068.879	
	<u>2.196.069</u>	<u>2.333.379</u>	
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	19.087	24.716	
Kortlopende schulden			
Aflossingsverplichting langlopende schulden	26.410	36.773	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	108.587	97.701	
Schulden aan verbonden partijen	211.151	34.357	
Vennootschapsbelasting	-	40.689	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	12.585	60.087	
Overige schulden en overlopende passiva	45.509	60.658	
	<u>404.241</u>	<u>330.265</u>	
	<u>2.619.397</u>	<u>2.688.360</u>	

Winst en verliesrekening over het eerste halfjaar 2024

(alle bedragen in EUR)

	1-1-2024 t/m 30-6-2024	1-1-2023 t/m 30-6-2023
Netto-omzet	1.672.253	990.303
Kostprijs van de omzet	<u>629.745</u>	<u>407.444</u>
Bruto-omzetresultaat	1.042.509	582.859
Kosten		
Personeelskosten	425.801	456.602
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen	125.476	40.468
Overige bedrijfskosten	<u>225.968</u>	<u>405.871</u>
	777.245	902.941
Bedrijfsresultaat	<u>265.264</u>	<u>-320.082</u>
Financiële baten en lasten	2.323	-1.044
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	267.586	-321.126
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-54.897	83.728
Aandeel in het resultaat van deelnemingen	<u>140.000</u>	<u>109.333</u>
Resultaat na belastingen	<u>352.690</u>	<u>-128.065</u>

Kasstroomoverzicht over het eerste halfjaar 2024

(alle bedragen in EUR)

	1-1-2024 t/m 30-6-2024	1-1-2023 t/m 30-6-2023	
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Bedrijfsresultaat	265.264	-320.082	
Aandeel in het resultaat van deelnemingen	140.000	109.333	
Aanpassingen voor:			
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen	136.126	40.468	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van financiële vaste activa	35.450	-57.887	
Mutatie voorziening	-	-2.324	
Veranderingen in het werkkapitaal:			
Mutatie vorderingen	-798.478	494.525	
Mutatie kortlopende schulden	-102.818	-505.019	
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	<u>-324.457</u>	<u>-240.986</u>	
Rentelasten of rentebaten	2.323	-1.045	
Vennootschapsbelasting	-54.897	83.728	
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>-52.574</u>	<u>82.683</u>	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Mutaties in vaste activa	24.186	-96.203	
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>24.186</u>	<u>-96.203</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Mutatie vorderingen op groepsmaatschappijen	208.541	-67.925	
Uitgekeerd interim dividend	-490.000	-2.550.000	
Mutatie schulden aan kredietinstellingen	-5.629	-21.709	
Mutatie schulden aan verbonden partijen	176.794	58.586	
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>-110.294</u>	<u>-2.581.048</u>	
	<u>-463.138</u>	<u>-2.835.554</u>	
<i>Aansluiting mutatie liquide middelen</i>			
Liquide middelen per 1 januari	645.299	2.994.993	
Liquide middelen per 30 juni	<u>182.161</u>	<u>159.439</u>	
	<u>-463.138</u>	<u>-2.835.554</u>	

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

Duinweide Investerings N.V. is statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, Aarkade 7 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 2024 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 een aan haar verbonden partij, Beauvastgoed Beheer B.V.

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 2023 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 140.000 van Duinweide Vastgoed B.V., bestaande uit EUR 15.000 exploitatieresultaat (50% conform begroting) en EUR 125.000 verkoopresultaat beheeractiviteiten.

Toelichting op het halfjaarverslag

(alle bedragen in EUR)

1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	<u>30 juni 2024</u>	<u>31 december 2023</u>
Stand per 1 januari	108.383	132.490
Afschrijvingen	<u>-108.383</u>	<u>-24.107</u>
Stand per 30 juni resp. 31 december	-	108.383

Duinweide Vastgoed BV heeft de vastgoedbeheer activiteiten per 1 januari 2024 verkocht, om deze reden is de goodwill volledig als impairment ten laste van het resultaat (in de post: afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen) geboekt. Hiertegenover staan de verkoopopbrengsten in de betreffende deelneming van ca. EUR 125.000, met per saldo een (beperkt) positief verkoopresultaat tot gevolg.

2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

	<u>30 juni 2024</u>	<u>31 december 2023</u>
Stand per 1 januari	229.771	211.497
Bij: Investerings	-	185.520
Af: Desinvesteringen	-24.186	-106.045
Af: Afschrijvingen	<u>-27.743</u>	<u>-61.201</u>
Stand per 30 juni resp. 31 december	177.842	229.771

3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

<i>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</i>	<u>30 juni 2024</u>	<u>31 december 2023</u>
Stand per 1 januari	592.243	464.744
Aandeel in het resultaat	140.000	177.499
Dividend	<u>-175.450</u>	<u>-50.000</u>
Stand per 30 juni resp. 31 december	556.793	592.243

<i>Vorderingen op verbonden partijen (LL)</i>	<u>30 juni 2024</u>	<u>31 december 2023</u>
Stand per 1 januari	144.209	139.634
Gerealiseerde performance fee	5.438	77.252
Gefactureerde performance fee	<u>-</u>	<u>-72.677</u>
Stand per 30 juni resp. 31 december	149.647	144.209

In juli is ca. EUR 125.000 in rekening gebracht bij Duinweide Woningen BV, zijnde de performance fee die toeziet op de 5 woningen te Den Bosch zoals verkocht in de periode voor 30 juni 2024.

4 Vorderingen op verbonden partijen (KL)

<i>Vorderingen op verbonden partijen</i>	30 juni 2024	31 december 2023
	1.453.115	686.716

Het bedrag per 30 juni bestaat voor het grootste deel (bijna EUR 1,2 miljoen) uit nog te factureren bedragen inzake de 4e emissie van Duinweide Woningen BV, deze zijn in juli gefactureerd.

5 EIGEN VERMOGEN

	<u>30 juni 2024</u>	<u>31 december 2023</u>
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	<u>-</u>	<u>94.500</u>
Stand per 30 juni resp. 31 december	219.500	219.500

Overige reserves		
Stand per 1 januari	2.068.879	4.277.286
Resultaatbestemming boekjaar	352.690	341.593
Mutatie wettelijke reserves	-	-
Uitgekeerd interim dividend	-490.000	-2.550.000
Stand per 30 juni resp. 31 december	<u>1.931.569</u>	<u>2.068.879</u>

Vermogenstoets

Geplaatst kapitaal	45.000
Agio	219.500
Overige reserves ultimo boekjaar 2023	<u>2.068.879</u>
Totaal	<u>2.333.379</u>

Af: Uitgestelde belastingvordering	-14.657
Af: Kernkapitaal deelneming (aftrek beschikbaar eigen vermogen)	<u>-280.286</u>

Toetsingsvermogen 2.038.436

Uitgekeerd interim dividend	-490.000
Kapitaaleis (25% vaste kosten 2023)	<u>-400.500</u>
Beschikbaar (o.b.v. vermogenstoets)	<u><u>1.147.936</u></u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen zien toe op verschillende leaseverplichtingen waarop in het eerste halfjaar ca. EUR 18.000 is afgelost.

PERSONEELSLEDEN

Bij de vennootschap waren in de eerste 6 maanden van 2024 gemiddeld ca. 6 FTE (31-12-2023: 7 FTE) werkzaam.

Ondertekening

Alphen aan den Rijn, 23 juli 2024

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. J.C.J. Mondt

w.g. J. Vissinga

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