

Duinweide Woningen FGR

29 augustus 2025



Halfjaarverslag 2025

Voorwoord

Hierbij presenteert de Beheerder aan de participanten het halfjaarverslag van Duinweide Woningen FGR per 30 juni 2025. Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de periode 30 december 2024 tot en met 30 juni 2025. Vanaf 30 december is het fonds succesvol geherstructureerd naar een FGR en zijn de fondsvoorwaarden ondertekend. Als vergelijkende cijfers zijn in dit verslag de cijfers opgenomen van de FBI, voor de balans de stand per 29-12-2024 en voor de W&V en het kasstroomoverzicht de periode 1-7-2024 tot en met 29-12-2024.

Duinweide Woningen FGR is een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht en is op 22 juni 2018 opgericht. Van deze periode was het fonds tot 29-12-2024 een FBI en nadien een FGR, dit verslag ziet toe op het nieuwe FGR.

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

De uitkeringen tot en met het tweede kwartaal van 2025 bedragen EUR165 per Participatie, zijnde een uitgekeerd rendement van 6,0% conform begroting en hoger dan prospectus (5,5%). Het rendement is berekend over de gemiddelde uitgiftekoers, zijnde EUR 5.496 per participatie.

Fiscale status

Het fonds is transparant voor de Nederlandse inkomsten- en vennootschapsbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat het fonds niet zelfstandig belastingplichtig is, en dat iedere Participant afzonderlijk in de belastingheffing wordt betrokken voor zijn of haar Participatie. De resultaten van het fonds worden fiscaal derhalve rechtstreeks toegerekend aan de participanten op basis van de in de FGR-voorwaarden bepaalde winstverdeling. Iedere Participant wordt voor fiscale doeleinden derhalve geacht rechtstreeks te beleggen in onroerende zaken. Over uitkeringen door het fonds aan de participanten hoeft dan ook geen dividendbelasting te worden ingehouden.

Financieel verslag

Het exploitatieresultaat, over de eerste helft van het boekjaar, exclusief gerealiseerde- en ongerealiseerde waardeveranderingen bedraagt afgerond EUR 1.480.000 (29-12-2024: EUR 1.157.355).

Gerealiseerde waardeveranderingen betreffen de resultaten die zijn gehaald als gevolg van het uitpanden van de woningen. In het boekjaar bedraagt de gerealiseerde waardeverandering EUR 848.240 (29-12-2024: EUR 224.858), als gevolg van het uitpanden van twaalf woningen.

Ongerealiseerde waardeveranderingen betreffen waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen, gebaseerd op de reële waarde. Deze post in de winst-en-verliesrekening kan jaarlijks sterk verschillen doordat de waardering van vastgoedbeleggingen van meerdere (externe) factoren afhankelijk is. In het boekjaar bedraagt de ongerealiseerde waardeverandering afgerond EUR 1.309.945 waarmee het totale resultaat op EUR 3.638.147 uitkomt (29-12-2024: EUR 277.277 negatief). Sinds jaar 1 bedraagt de totale ongerealiseerde waardeverandering EUR 9.547.894 ten opzichte van de kostprijs/verkrijgingsprijs.

Huuropbrengsten

De opbrengsten worden gevormd door de huursommen die de huurders aan het Fonds betalen. Over het afgelopen boekjaar zijn nagenoeg alle huursommen door de huurders voldaan en is slechts sprake van zeer beperkte huurachterstand.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de vastgoedbeheervergoeding, eigenaarslasten, onderhoudskosten, adviseurskosten en overige lasten.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Vastgoedbeheervergoeding

De Beheerder ontvangt jaarlijks voor het Vastgoedbeheer een beheervergoeding van 3,75% over de netto gefactureerde huur van het Object, exclusief omzetbelasting (Btw).

De vergoeding voor het Vastgoedbeheer is voor het dagelijks beheer van de Objecten en bestaat uit het administratief, commercieel en technisch beheer van de Objecten. Dit Vastgoedbeheer is door de Beheerder uitbesteed aan verbonden partij Beauvastgoed Beheer B.V.

Onderhoud

De jaarlijkse onderhoudskosten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting (MJOP). 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 de Objecten op reële waarde zijn gewaardeerd.

Adviseurs

De adviseurskosten betreffen onder andere de vergoeding aan de accountant voor de controle van de jaarrekening. Forvis Mazars Accountants & Adviseurs N.V. ontvangt een vergoeding van circa EUR 39.000 over dit boekjaar. De accountant heeft, net als voorgaand boekjaar, geen andere honoraria bij het fonds in rekening gebracht. Daarnaast brengt beheerder advieskosten, op basis van de tarievenkaart, in rekening bij het fonds omtrent verhuurcourtage of de verlenging van huurovereenkomsten.

Fondsbeheervergoeding

De vergoeding voor het Fondsbeheer 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 rapportages aan en communicatie met de Participanten, het organiseren en begeleiden van Participanten vergaderingen, het contact met en rapportages aan de Toezichthouders, Bewaarder en Financier(s). Deze vergoeding bedraagt 3,50% over de netto gefactureerde huur van het Object, exclusief omzetbelasting (Btw).

AIFMD-bewaarkosten

De Bewaarder, zijnde IQE Depositary BV, ontvangt een vergoeding van circa EUR 42.000 over het kalenderjaar (prijspeil 2025) waarvan circa EUR 12.000 vast en EUR 30.000 variabel.

Financieringslasten

De Financier (ING) stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de Financiering die betrekking hebben op de waarde van de objecten (LTV) en de hoogte van de huuropbrengsten (DY). De in de convenanten opgenomen ratio's zijn als volgt gedefinieerd: Loan to Value (LTV): De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de door de financier getaxeerde waarde van het object. 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. Als de LTV stijgt boven het vooraf overeengekomen niveau (60%) of de DY daalt onder het vooraf overeengekomen niveau (6,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement.

Bij een LTV van 60% of minder hoeft niet afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 60% maar lager dan 65% dient jaarlijks 1% afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 65% maar lager dan 70% dient jaarlijks 1% afgelost te worden en wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd en als de LTV hoger is dan 70% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar. Bij een DY van tussen de 6% en 6,5% dient 2% van de totale resterende hoofdsom per jaar afgelost te worden, bij een DY lager dan 6% wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd.

Op basis van de huidige taxatiewaarde van de objecten (exclusief de nog aan te kopen object(en)), bedraagt de LTV van het Fonds circa 52%. Per 30 juni 2025 bedraagt de DY van het Fonds circa 8,2%. Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

Per 1 januari 2026 loopt één financiering ad EUR 2,1 miljoen af en per 1 april 2026 een financiering ad EUR 1,2 miljoen, deze zijn als kortlopend gepresenteerd op de balans. De Beheerder is voornemens om de aflopende financieringen af te lossen met uitpondopbrengsten zoals toegelicht op de recente jaarvergadering en vast te leggen in het uitpondplan 2026. Het nieuwe uitpondplan zal worden besproken tijdens de vergadering met de Beleggingscommissie in het derde kwartaal van 2025.

Balans per 30 juni 2025

Na resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toel.	30 juni 2025	29 december 2024
Activa			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	1	137.110.000	135.065.000
Vorderingen			
Overige vorderingen		55.805	24.893
Overlopende activa		380.646	41.964
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	7.649
		436.451	74.506
Liquide middelen		2.613.957	2.769.722
Totaal activa		140.160.408	137.909.228
Passiva			
Eigen vermogen			
	2		
Geplaatst kapitaal		2.779.500	2.779.500
Agioreserve		58.324.983	58.324.983
Overige reserves		-9.880.238	-10.942.388
Herwaarderingsreserve		15.861.281	15.119.755
		67.085.526	65.281.850
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	3	66.669.484	69.963.235
Kortlopende schulden			
Overige schulden		282.457	17.382
Schulden aan verbonden partijen		84.170	-
Kortlopend deel schulden aan banken		3.300.000	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	116.739
Overlopende passiva		2.738.771	2.530.022
		6.405.398	2.664.143
Totaal passiva		140.160.408	137.909.228

Winst en verliesrekening over het eerste halfjaar 2025

(alle bedragen in EUR)

		30-12-2024 / 30-06-2025	1-7-2024 / 29-12-2024
Exploitatieresultaat			
Huuropbrengsten	4	3.217.995	3.149.011
Exploitatiekosten		<u>621.552</u>	<u>713.770</u>
		2.596.443	2.435.241
Waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		848.240	224.858
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<u>1.309.945</u>	<u>-1.659.490</u>
Overige bedrijfsopbrengsten		2.158.185	-1.434.632
Renteopbrengsten		7.468	46.345
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>4.762.096</u>	<u>1.046.954</u>
Fondsbeheervergoeding		111.383	115.757
Vergoeding AIFMD-bewaarder		20.043	18.057
Fondsinitiatiekosten	5	96.580	306.638
Financieringslasten		<u>895.943</u>	<u>883.779</u>
Som der bedrijfslasten		<u>1.123.949</u>	<u>1.324.231</u>
Resultaat voor belastingen		3.638.147	-277.277
Belastingen		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultaat na belastingen		<u>3.638.147</u>	<u>-277.277</u>

Kasstroomoverzicht over het eerste halfjaar 2025

(alle bedragen in EUR)

	30-12-2024 / 30-06-2025	1-7-2024 / 29-12-2024
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat voor belastingen	3.638.147	-277.278
Aan- en verkopen van beleggingen	-735.055	-26.459.490
Waardemutaties van beleggingen	-1.309.945	1.659.490
Mutaties van vorderingen	-361.945	11.252.364
Mutaties van kortlopende schulden	3.741.255	-887.290
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	4.972.456	-14.712.204
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	-	7.880.342
Amortisatie geactiveerde financieringskosten	6.249	6.250
Ontvangsten uit langlopende schulden	-3.300.000	10.400.000
Aflossing op langlopende schulden	-	-337.000
Dividenduitkeringen	-1.834.470	-1.573.252
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.128.221	16.376.341
Netto kasstroom	-155.765	1.664.137
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	2.769.722	1.105.585
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	2.613.957	2.769.722
Mutatie in geldmiddelen	-155.765	1.664.137

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

Duinweide Woningen FGR is opgericht op 22 juni 2018. Van deze periode was het fonds tot 29-12-2024 een FBI en nadien een FGR, dit verslag ziet toe op het nieuwe FGR. Dit verslag heeft betrekking op de periode 30 december 2024 tot en met 30 juni 2025.

Vestigingsplaats fonds

Duinweide Woningen FGR is gevestigd aan de Aarkade 7, 2406 BV te Alphen aan den Rijn.

Voornaamste activiteiten fonds

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

Grondslagen

Duinweide Woningen FGR stelt haar verslaglegging op in overeenstemming met 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 de belangrijkste grondslagen opgenomen.

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.

Presentatie en functionele valuta

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

Grondslagen

Duinweide Woningen FGR stelt haar verslaglegging op in overeenstemming met 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 de belangrijkste grondslagen opgenomen.

Activa en Passiva

De Jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van Fondsactiva en Fondspassiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen verkrijgingsprijs. 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.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

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.

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 waarderingmethode (DCF methode) bepaald. Daarnaast wordt het object minimaal eens per drie jaar geijkt middels een taxatie door een externe taxateur, of vaker indien- en voor zover dit door regelgeving wordt verlangd.

Wijzigingen in de reële waarde van Objecten worden in de winst- en-verliesrekening opgenomen in de ongerealiseerde resultaten in de periode waarin zij zich voordoen. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de verkoop van een Object worden bepaald als het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de laatst gehanteerde boekwaarde van het betreffende Object.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen 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

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

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

Huuropbrengsten

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

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

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

Exploitatiekosten

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

Waardeveranderingen van beleggingen

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

Fondsbeheer

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

Financieringslasten

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

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

Toelichting op de balans

(alle bedragen in EUR)

1 Vastgoedbeleggingen	30-6-2025	29-12-2024
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	135.065.000	110.265.000
Bij: investeringen	4.607.590	27.025.033
Af: desinvesteringen	-3.872.535	-565.543
Ongerealiseerde waardeveranderingen	1.309.945	-1.659.490
Stand bij einde verslaggevingsperiode	137.110.000	135.065.000

De reële waarde van de beleggingen in terreinen en gebouwen is gebaseerd op een interne waarderingssystematiek.

Ultimo balansdatum is de reële waarde van de Objecten bepaald volgens de DCF-methode. Overeenkomstig het prospectus kunnen verkopen van individuele woningen (uitponden) alleen worden gedaan als dit valt binnen het uitpondplan dat is voorgelegd aan de Beleggingscommissie.

Investeringen ad EUR 4,6 miljoen bestaat hoofdzakelijk uit de aankoop van het object Nuenen ad EUR 4,3 miljoen. Dit betreft 16 grondgebonden nieuwbouwwoningen gerealiseerd door Heijmans. De woningen liggen in een courant en sterk marktgebied, in de metropoolregio van Eindhoven. Wij hebben de participanten reeds op 13 maart jl. hierover via mail op de hoogte gebracht.

De desinvesteringen ad EUR 3,87 miljoen bestaat voor ca. EUR 2,9 miljoen aan kostprijs (aanschafprijs) van de woningen en ca. EUR 956.000 aan teruggedraaide ongerealiseerde waardeveranderingen.

De taxatiewaarde, op basis van het scenario doorexplotatie van vastgoedbeleggingen, zoals blijkt uit de meest recente externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 139.460.000. De taxatiewaarde ligt daarmee ongeveer 1% hoger dan de boekwaarde per balansdatum.

<i>Gerealiseerde waardeverandering</i>	30-6-2025	29-12-2024
Verkoopprijs	5.417.000	851.000
Kostprijs	-2.916.527	-60.322
Correctie ongerealiseerde waardeveranderingen	-956.008	-
Verkoopkosten	-696.225	-565.820
Stand per einde verslaggevingsperiode	848.240	224.858

Er zijn inmiddels 12 woningen verkocht en geleverd.

Deze woningen zijn verkocht tegen EUR 5.417.000 (gemiddeld ca. EUR 450.000). De kostprijs (aankoopprijs) van deze verkochte woningen bedroeg EUR 2.916.527 (gemiddeld ca. EUR 243.000) en de ongerealiseerde waardeveranderingen van de woningen bedroeg EUR 956.008.

Na aftrek van de verkoopkosten ad ca. EUR 696.000 (waarvan ca. EUR 565.000 performance fee) komt het uitpondresultaat uit op ca. EUR 848.000.

2 Eigen vermogen	30-6-2025	29-12-2024
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	2.779.500	2.459.000
Uitgifte van aandelen	-	320.500
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.779.500	2.779.500

Het geplaatste kapitaal bestaat uit 11.118 aandelen (29-12-2024: idem) met een nominale waarde van EUR 250. De gemiddelde koers waartegen de certificaten zijn uitgegeven bedraagt EUR 5.496 per certificaat (29-12-2024: idem). De intrinsieke waarde per certificaat bedraagt per 30-06-2025: EUR 6.034 (29-12-2024: EUR 5.872), verminderd met de voorwaardelijk aan de Beheerder verschuldigde performance fee ad EUR 231 (zie voor de toelichting de niet uit de balans blijken de verplichtingen) bedraagt de intrinsieke waarde per certificaat EUR 5.803.

<i>Agioreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	58.324.983	50.765.141
Uitgifte van aandelen	-	7.559.842
Stand bij einde verslaggevingsperiode	58.324.983	58.324.983

<i>Overige reserves</i>		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-10.942.388	-5.749.928
Resultaat boekjaar	3.638.146	-277.277
Dividenduitkeringen	-1.834.470	-1.556.520
Ottrekking/dotatie herwaarderingsreserve	-741.526	-3.358.663
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-9.880.238	-10.942.388

<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	15.119.755	11.761.092
Dotatie vanuit overige reserves	741.526	3.358.663
Stand bij einde verslaggevingsperiode	15.861.281	15.119.755

3 Schulden aan banken	30-6-2025	29-12-2024
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	69.963.234	59.893.984
Opnames na aftrek van transactiekosten	-	10.400.000
Amortisatie financieringslasten	6.250	6.250
Aflossingen als gevolg van uitponden	-	-337.000
Stand bij einde verslaggevingsperiode	69.969.484	69.963.234
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-3.300.000	-
Laglopend deel per einde verslaggevingsperiode	66.669.484	69.963.234

Met de ING zijn enkele conventanten overeengekomen, zijnde de Loan to Value (LTV) en Debt Yield (DY).

Bij een LTV van 60% of minder hoeft niet afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 60% maar lager dan 65% dient jaarlijks 1% afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 65% maar lager dan 70% dient jaarlijks 1% afgelost te worden en wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd en als de LTV hoger is dan 70% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar.

Bij een DY van tussen de 6% en 6,5% dient 2% van de totale resterende hoofdsom per jaar afgelost te worden, bij een DY lager dan 6% wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd.

De LTV wordt op fondsniveau bepaald en dient maximaal 60% te zijn, op dit moment bedraagt de LTV circa 52%. De DY dient minimaal 6,5% te zijn, op dit moment bedraagt de DY circa 8,2%. Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen conventanten.

Per 1 januari 2026 loopt één financiering ad EUR 2,1 miljoen af en per 1 april 2026 een financiering ad EUR 1,2 miljoen, deze zijn als kortlopend gepresenteerd op de balans. De Beheerder is voornemens om de aflopende financieringen af te lossen met uitpondopbrengsten zoals toegelicht op de recente jaarvergadering en vast te leggen in het uitpondplan 2026. Het nieuwe uitpondplan zal worden besproken tijdens de vergadering met de Beleggingscommissie in het derde kwartaal van 2025.

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Conform het prospectus en de fondsvoorwaarden is het fonds bij verkoop van de objecten 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 verplichting wordt onvoorwaardelijk bij verkoop van (een deel van) een object.

Per balansdatum bedraagt de voorwaardelijk verschuldigde performance fee, op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, EUR 2.566.915 (29-12-2024: EUR 2.362.484). De impact op de intrinsieke waarde ad EUR 231 per certificaat is toegelicht onder het eigen vermogen. In de waardering van de objecten en de gevormde herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met de aan de beheerder verschuldigde performance fee.

Lopende kostenfactor	30-6-2025	29-12-2024
Gemiddelde intrinsieke waarde	66.183.688	62.258.577
Som van de lopende kosten	752.978	847.584
Lopende kostenfactor (LKF)	1,14%	1,36%

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)	30-6-2025	29-12-2024
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	65.281.851	59.235.305
Uitgifte van kapitaal	-	7.880.342
Resultaat boekjaar	3.638.146	-277.277
Dividenden	-1.834.470	-1.556.520
Stand bij einde verslaggevingsperiode	67.085.527	65.281.851
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	11.118	11.118
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	6.034	5.872
Voorwaardelijk verschuldigde performance fee	-231	-213
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel na performance fee	5.803	5.659

4 Huuropbrengsten	30-6-2025	29-12-2024
Den Bosch	111.434	131.963
Zaltbommel I	231.038	221.783
Helmond	98.271	88.292
Leiden	255.470	268.291
Alphen aan den Rijn	144.270	143.813
Zaltbommel II	104.416	106.438
Goes	113.986	128.516
Beek en Donk	193.694	217.175
Bergen op Zoom	99.218	93.728
Uden	123.425	122.955
Bodegraven	101.741	101.741
Den Haag	150.197	146.930
Purmerend	111.247	116.983
Nijmegen I	93.274	92.554
Teteringen	84.923	84.362
Rotterdam Hoogvliet	252.511	252.118
Nijmegen II	338.337	336.774
Noordwijkerhout	152.888	152.434
Rotterdam Nieuw-Kralingen	385.998	334.961
Nuenen	54.587	
Vrijval voorziening debiteuren	17.071	7.200
Totaal (netto huuropbrengsten)	3.217.995	3.149.011

Object Nuenen is in het voorjaar van 2025 verkregen door het fonds.

De maximale huurverhoging bedroeg in 2025 voor de vrije sector 4,1%, de middenhuur 7,7% en voor de sociale huursector 5,0%.

5 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 aankoop van het object te Nuenen.