

Duinweide Supermarkten FGR

31 augustus 2026



Halfjaarverslag 2026

Voorwoord

Hierbij presenteert de Beheerder aan de participanten het halfjaarverslag van Duinweide Supermarkten FGR per 30 juni 2026. Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de periode 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2026.

Duinweide Supermarkten FGR is een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht en is op 22 augustus 2014 opgericht. Van deze periode was het fonds tot 29-12-2024 een FBI en nadien een FGR, dit verslag ziet toe op het FGR. Op dit halfjaarverslag heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden.

De uitkeringen tot en met het tweede kwartaal van 2026 bedragen EUR 209,- per Participatie, zijnde een direct rendement van 7,4% conform prospectus. Het rendement is berekend over de gemiddelde uitgiftekoers, zijnde EUR 5.621 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 ongerealiseerde waardeveranderingen bedraagt EUR 2.021.603 (halfjaar 2025: EUR 1.928.766). De huuropbrengsten zijn gestegen als gevolg van de aankoop van object Theresiastraat II per eind 2025. Daarentegen zijn de exploitatiekosten toegenomen, dit is met name veroorzaakt doordat in overleg met de externe accountant per 2026 de onderhoudslasten in de winst-en-verliesrekening tot uitdrukking komen en niet langer in de balans.

Gerealiseerde waardeveranderingen betreffen de resultaten die zijn gehaald als gevolg van het uitpanden van de woningen. In het boekjaar bedraagt de gerealiseerde waardeverandering EUR 413.709 (halfjaar 2025: afgerond EUR 2.250). In het eerste halfjaar zijn vier woningen van de Theresiastraat II uitgepond tegen een gemiddelde verkoopprijs van ca. EUR 462.000, de gemiddelde boekwaarde van deze woningen bedroeg ca. EUR 320.000.

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 485.500 (halfjaar 2025: EUR 1.060.907) waarmee het totale resultaat op EUR 2.507.135 (halfjaar 2025: EUR 2.989.673) uitkomt. Sinds jaar 1 bedraagt de totale ongerealiseerde waardeverandering EUR 8.749.039 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 40.000 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 4,00% over de netto gefactureerde huur van het Object, exclusief omzetbelasting (Btw).

AIFMD-bewaarkosten

De Bewaarder, zijnde CSC Depositary BV, ontvangt een vergoeding van circa EUR 36.000 over het kalenderjaar (prijspeil 2026) waarvan circa EUR 13.000 vast en EUR 23.000 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 (7,5%), 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 2% afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 65% maar lager dan 70% dient jaarlijks 2% 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 lager dan 7,5% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar. Op grond van de bancaire waardering van de vastgoedbeleggingen per balansdatum bedraagt de LTV 55% en de DY 10,4%. Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Als gevolg van het uitponen van 4 woningen te Theresiastraat II heeft het fonds ca. EUR 1,3 miljoen afgelost op de financiering.

In juli 2026 zijn een drietal leningen met een totale waarde ad ca. EUR 21 miljoen vroegtijdig verlengd tegen gemiddeld 4,65%, in het prospectus is gerekend met een herfinancieringsrente van 5,10%. Deze leningen zouden binnen 12 maanden verlopen. In het vorig boekjaar is tevens ca. 1/3e van de portefeuille geherfinancierd, daarnaast werd ca. EUR 12,5 miljoen aan financiering toegevoegd als gevolg van de aankoop te Theresiastraat II. Hierdoor zijn de rentelasten in boekjaar 2026 hoger dan vorig jaar.

Als gevolg van de spanningen in het Midden-Oosten is de rente de afgelopen periode opgelopen. Hoe de rente zich op lange termijn gaat ontwikkelen valt op dit moment niet te voorspellen.

Balans per 30 juni 2026

Na resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

		30 juni 2026	31 december 2025
Activa			
Beleggingen			
Beleggingen in terreinen en gebouwen		128.899.000	129.687.000
Immateriele vaste activa			
Kosten van emissies en uitgifte kapitaal		572.151	767.446
Vorderingen			
Overige vorderingen	22.340		3.551
Overlopende activa	219.904		24.932
		242.244	28.483
Liquide middelen		2.546.277	1.987.109
Totaal activa		132.259.672	132.470.038
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	48.406.784		48.406.784
Overige reserves	-7.803.847		-8.486.369
Herwaarderingsreserve	14.310.887		14.090.887
Wettelijk reserve fondsinitiatiekosten	572.151		767.446
		55.485.975	54.778.748
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	71.566.360		72.810.824
Schulden aan verbonden partijen	1.100.000		1.100.000
		72.666.360	73.910.824
Kortlopende schulden			
Belastingen en premies sociale verzekeringen	377.749		297.842
Overlopende passiva	3.649.798		3.482.624
Overige schulden	79.791		-
		4.107.338	3.780.466
Totaal passiva		132.259.672	132.470.038

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Winst en verliesrekening over het eerste halfjaar 2026

(alle bedragen in EUR)

	30-6-2026	30-6-2025
Exploitatieresultaat		
Huuropbrengsten	4.123.992	3.785.901
Exploitatiekosten	<u>699.257</u>	<u>428.478</u>
	3.424.735	3.357.423
Waardeveranderingen van beleggingen		
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	413.709	2.251
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	485.532	1.060.907
Overige bedrijfsopbrengsten		
Renteopbrengsten	2.667	7.090
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>4.326.643</u>	<u>4.427.671</u>
Fondsbeheervergoeding	165.369	146.550
Vergoeding AIFMD-bewaarder	15.570	18.415
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	205.290	304.406
Financieringslasten	<u>1.433.280</u>	<u>968.626</u>
Som der bedrijfslasten	<u>1.819.509</u>	<u>1.437.998</u>
Resultaat voor belastingen	2.507.135	2.989.673
Belastingen	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultaat na belastingen	<u>2.507.135</u>	<u>2.989.673</u>

Kasstroomoverzicht over het eerste halfjaar 2026

(alle bedragen in EUR)

		30-6-2026	30-6-2025
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			
Resultaat voor belastingen	2.507.135		2.989.673
Aan- en verkopen van beleggingen	1.273.533		94.907
Mutatie geactiveerde fondsinitiatiekosten	195.295		304.407
Waardemutaties van beleggingen	-485.532		-1.060.907
Mutaties van vorderingen	-213.761		-232.528
Mutaties van kortlopende schulden	326.872		3.804.228
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten		3.603.541	5.899.780
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Ontvangsten uit of aflossingen op langlopende sch	-1.244.464		-3.940.874
Uitkeringen	-1.799.908		-1.799.908
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten		-3.044.372	-5.740.782
Netto kasstroom		559.168	158.997
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode		1.987.109	2.709.240
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode		2.546.277	2.868.237
Mutatie in geldmiddelen		559.168	158.997

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

Duinweide Supermarkten FGR is opgericht op 22 augustus 2014. 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 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2026.

Vestigingsplaats fonds

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

Voornaamste activiteiten fonds

De activiteiten van Duinweide Supermarkten 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 Supermarkten 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 Supermarkten 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 vervolgwaaardering 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 waarderingsmethode (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 Beleggingen in terreinen en gebouwen	30-6-2026	31-12-2025
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	129.687.000	115.172.000
Investerings	-	13.404.578
Desinvesteringen	-1.273.533	-105.526
Ongerealiseerde waardeveranderingen	485.532	1.215.949
Stand bij einde verslaggevingsperiode	128.899.000	129.687.000

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, zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening. De waarde o.b.v. externe taxaties (37% uit 2026, 47% uit 2025, 16% uit 2024) bedraagt ca. EUR 129,7 miljoen (gecorrigeerd voor verkopen).

Desinvesteringen ziet toe op de boekwaarde van de verkochte woningen te Theresiastraat II. In het eerste halfjaar zijn vier woningen van de Theresiastraat II uitgepand tegen een gemiddelde verkoopprijs van ca. EUR 462.000, de gemiddelde boekwaarde van deze woningen bedroeg ca. EUR 320.000.

2 Kosten van emissies en uitgifte kapitaal	30-6-2026	31-12-2025
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	767.446	1.054.905
Investerings	9.996	214.423
Afschrijvingen	-205.290	-501.882
Stand bij einde verslaggevingsperiode	572.151	767.446

De afschrijving op immateriele 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	30-6-2026	31-12-2025
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	48.406.784	48.406.784
Stand bij einde verslaggevingsperiode	48.406.784	48.406.784

Het geplaatst kapitaal bestaat uit 8.612 (31-12-2025: 8.612) aandelen van nominaal EUR 250. In de verslagperiode zijn geen aandelen uitgegeven. De gemiddelde handelskoers waarvoor certificaten zijn uitgebracht bedraagt EUR 5.621 (31-12-2025: EUR 5.621).

De intrinsieke waarde per certificaat bedraagt EUR 6.338 (31-12-2025: EUR 6.361), verminderd met de voorwaardelijk aan de Beheerder verschuldigde performance fee ad EUR 312 (zie voor de toelichting de niet uit de balans blijken verplichtingen) bedraagt de intrinsieke waarde per certificaat afgerond EUR 6.026.

Na de herstructurering van het fonds naar een FGR is er feitelijk geen sprake meer van agioreserve, derhalve is dit per heden gesaldeerd met het geplaatst kapitaal.

Overige reserves

De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-8.486.369	-9.127.384
Resultaat boekperiode	2.507.135	4.655.018
Uitkeringen	-1.799.908	-3.599.816
Dotatie herwaarderingsreserve	-220.000	-701.646
Mutatie wettelijk reserve fondsinitiatiekosten	195.295	287.459
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-7.803.847	-8.486.369

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Herwaarderingsreserve

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	14.090.887	13.389.241
Dotatie	220.000	701.646
Stand bij einde verslaggevingsperiode	14.310.887	14.090.887

Wettelijke reserves

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	767.446	1.054.905
Dotatie	9.996	214.423
Onttrekking	-205.290	-501.882
Stand bij einde verslaggevingsperiode	572.151	767.446

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

4 Schulden aan banken

	30-6-2026	31-12-2025
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	72.810.824	60.383.205
Aflossing	-1.267.650	-51.837
Opnames	-	12.453.442
Geamortiseerde financieringskosten boekjaar	23.186	26.014
Stand bij einde verslaggevingsperiode	71.566.360	72.810.824
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-	-
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	71.566.360	72.810.824

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 (7,5%), 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 2% afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 65% maar lager dan 70% dient jaarlijks 2% 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 lager dan 7,5% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar.

Op grond van de bancaire waardering van de vastgoedbeleggingen per balansdatum bedraagt de LTV 55% en de DY 10,4%. Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

Als gevolg van het uitpanden van 4 woningen te Theresiastraat II heeft het fonds ca. EUR 1,3 miljoen afgelost op de financiering.

In juli 2026 zijn een drietal leningen met een totale waarde ad ca. EUR 21 miljoen vroegtijdig verlengd tegen gemiddeld 4,65%, in het prospectus is gerekend met een herfinancieringsrente van 5,10%. Deze leningen zouden binnen 12 maanden verlopen. In het vorig boekjaar is tevens ca. 1/3e van de portefeuille geherfinancierd, daarnaast werd ca. EUR 12,5 miljoen aan financiering toegevoegd als gevolg van de aankoop te Theresiastraat II. Hierdoor zijn de rentelasten in boekjaar 2026 hoger dan vorig jaar.

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 2.684.221 (31-12-2025: EUR 2.656.428). De impact op de intrinsieke waarde ad EUR 312 per aandeel is toegelicht onder het eigen vermogen.