

# Duinweide Woningen FGR

*31 augustus 2026*



# Halfjaarverslag 2026

## Voorwoord

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

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 FGR. Op dit halfjaarverslag heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden.

De uitkeringen tot en met het tweede kwartaal van 2026 bedragen EUR 167,50 per Participatie, zijnde een uitgekeerd rendement van 6,1% 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 1.695.000 (halfjaar 2025: EUR 1.480.000).

Gerealiseerde waardeveranderingen betreffen de resultaten die zijn gehaald als gevolg van het uitpanden van de woningen. In het boekjaar bedraagt de gerealiseerde waardeverandering EUR 1.378.111 (halfjaar 2025: EUR 1.309.945), als gevolg van het uitpanden van zestien 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 2.354.254 waarmee het totale resultaat op afgerond EUR 5.427.0000 uitkomt (halfjaar 2025: EUR 3.638.147). Sinds jaar 1 bedraagt de totale ongerealiseerde waardeverandering EUR 12.540.175 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.

### Vastgoedbeheervergoeding

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

*Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag*

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 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 45.500 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 IQEQ Depositary BV, ontvangt een vergoeding van circa EUR 42.000 over het kalenderjaar (prijspeil 2026) 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 bedraagt de LTV van het Fonds circa 46%. Per 30 juni 2026 bedraagt de DY van het Fonds circa 9,3%. Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

Per 1 juli loopt één financiering af ad EUR 280.000 (deze is per 1 juli volledig afgelost), per 1 oktober 2026 loopt één financiering ad EUR 1,4 miljoen af en per 1 januari 2027 een financiering ad EUR 3,1 miljoen, deze zijn als kortlopend

gepresenteerd op de balans. Het fonds lost de aflopende financieringen af met uitpondopbrengsten zoals toegelicht op de recente jaarvergadering en de begroting en uitpondplan 2026.

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              | 31-12-2025                |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Activa</b>                                |                           |                           |
| <b>Beleggingen</b>                           |                           |                           |
| Vastgoedbeleggingen                          | 133.301.000               | 135.640.000               |
| <b>Vorderingen</b>                           |                           |                           |
| Overige vorderingen                          | 57.416                    | 32.248                    |
| Overlopende activa                           | 404.100                   | 58.990                    |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | <u>66.279</u>             | <u>3.409</u>              |
|                                              | 527.796                   | 94.647                    |
| Liquide middelen                             | 2.436.278                 | 2.044.624                 |
| <b>Totaal activa</b>                         | <b><u>136.265.073</u></b> | <b><u>137.779.271</u></b> |
| <b>Passiva</b>                               |                           |                           |
| <b>Eigen vermogen</b>                        |                           |                           |
| Geplaatst kapitaal                           | 61.104.483                | 61.104.483                |
| Overige reserves                             | -6.397.415                | -8.043.653                |
| Herwaarderingsreserve                        | <u>18.530.084</u>         | <u>16.611.434</u>         |
|                                              | 73.237.152                | 69.672.264                |
| <b>Langlopende schulden</b>                  |                           |                           |
| Schulden aan banken                          | 55.147.600                | 60.426.812                |
| <b>Kortlopende schulden</b>                  |                           |                           |
| Overige schulden                             | 145.454                   | -                         |
| Schulden aan verbonden partijen              | 266.912                   | -                         |
| Kortlopend deel schulden aan banken          | 4.780.933                 | 4.850.000                 |
| Overlopende passiva                          | <u>2.687.022</u>          | <u>2.830.195</u>          |
|                                              | 7.880.322                 | 7.680.195                 |
| <b>Totaal passiva</b>                        | <b><u>136.265.074</u></b> | <b><u>137.779.271</u></b> |

## Winst en verliesrekening over het eerste halfjaar 2026

(alle bedragen in EUR)

|                                                     | 30-06-2026              | 30-06-2025              |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Exploitatieresultaat</b>                         |                         |                         |
| Huuropbrengsten                                     | 3.231.297               | 3.217.995               |
| Exploitatiekosten                                   | <u>622.085</u>          | <u>621.552</u>          |
|                                                     | 2.609.212               | 2.596.443               |
| <b>Waardeveranderingen van beleggingen</b>          |                         |                         |
| Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen   | 1.378.111               | 848.240                 |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen | <u>2.354.254</u>        | <u>1.309.945</u>        |
| Overige bedrijfsopbrengsten                         | 3.732.365               | 2.158.185               |
| Renteopbrengsten                                    | 5.410                   | 7.468                   |
| <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>                  | <u><b>6.346.987</b></u> | <u><b>4.762.096</b></u> |
| Fondsbeheervergoeding                               | 112.839                 | 111.383                 |
| Vergoeding AIFMD-bewaarder                          | 19.962                  | 20.043                  |
| Fondsinitiatiekosten                                | -                       | 96.580                  |
| Financieringslasten                                 | <u>787.033</u>          | <u>895.943</u>          |
| <b>Som der bedrijfslasten</b>                       | <u><b>919.834</b></u>   | <u><b>1.123.949</b></u> |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                   | 5.427.153               | 3.638.147               |
| Belastingen                                         | <u>-</u>                | <u>-</u>                |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                     | <u><b>5.427.153</b></u> | <u><b>3.638.147</b></u> |

## Kasstroomoverzicht over het eerste halfjaar 2026

(alle bedragen in EUR)

|                                                    | 30-06-2026        | 30-06-2025        |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>        |                   |                   |
| Resultaat voor belastingen                         | 5.427.153         | 3.638.147         |
| Aan- en verkopen van beleggingen                   | 4.693.254         | -735.055          |
| Waardemutaties van beleggingen                     | -2.354.254        | -1.309.945        |
| Mutaties van vorderingen                           | -433.149          | -361.945          |
| Mutaties van kortlopende schulden                  | 200.127           | 3.741.255         |
| Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten     | <b>7.533.131</b>  | <b>4.972.456</b>  |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>     |                   |                   |
| Amortisatie geactiveerde financieringskosten       | -498.279          | 6.249             |
| Ontvangsten uit langlopende schulden               | -4.780.933        | -3.300.000        |
| Uitkeringen                                        | -1.862.265        | -1.834.470        |
| Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten  | <b>-7.141.477</b> | <b>-5.128.221</b> |
| <b>Netto kasstroom</b>                             | <b>391.654</b>    | <b>-155.765</b>   |
| Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode | 2.044.624         | 2.769.722         |
| Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode   | 2.436.278         | 2.613.957         |
| <b>Mutatie in geldmiddelen</b>                     | <b>391.654</b>    | <b>-155.765</b>   |

## Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

### *Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening*

Duinweide Woningen FGR is opgericht op 22 juni 2018. Dit verslag heeft betrekking op de periode 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2026.

#### **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.

### *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)

| <b>1 Vastgoedbeleggingen</b>            | <b>30-6-2026</b>   | <b>31-12-2025</b>  |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode | 135.640.000        | 135.065.000        |
| Bij: investeringen                      | -                  | 4.699.290          |
| Af: desinvesteringen                    | -4.693.254         | -6.960.966         |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen     | 2.354.254          | 2.836.676          |
| Stand bij einde verslaggevingsperiode   | <b>133.301.000</b> | <b>135.640.000</b> |

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 en is besproken op de meest recente jaarvergadering.

De desinvesteringen ad EUR 4,7 miljoen bedraagt de kostprijs (aanschafprijs) en de correctie ongerealiseerde waardeverandering van de uitgeponte woningen, zie hiervoor *gerealiseerde waardeverandering*.

| <i>Gerealiseerde waardeverandering</i>        | <b>30-6-2026</b> | <b>31-12-2025</b> |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Verkoopprijs                                  | 6.989.981        | 10.370.185        |
| Kostprijs                                     | -4.063.642       | -5.745.867        |
| Correctie ongerealiseerde waardeveranderingen | -629.612         | -1.215.099        |
| Verkoopkosten                                 | -918.616         | -1.297.932        |
| <b>Stand per einde verslaggevingsperiode</b>  | <b>1.378.111</b> | <b>2.111.287</b>  |

Er zijn inmiddels 16 woningen verkocht en geleverd.

Deze woningen zijn verkocht tegen ca. EUR 6.990.000 (gemiddeld ca. EUR 437.000). De kostprijs (aankoopprijs) van deze verkochte woningen bedroeg ca. EUR 4.063.000 (gemiddeld ca. EUR 254.000) en de ongerealiseerde waardeveranderingen van de woningen bedroeg ca. EUR 630.000.

Na aftrek van de verkoopkosten ad ca. EUR 919.000 (waarvan ca. EUR 765.000 performance fee) komt het uitpondresultaat uit op ca. EUR 1.378.000.

| <b>2 Eigen vermogen</b>                      | <b>30-6-2026</b>  | <b>31-12-2025</b> |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Geplaatst kapitaal</i>                    |                   |                   |
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode      | 61.104.483        | 61.104.483        |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b> | <b>61.104.483</b> | <b>61.104.483</b> |

Het geplaatste kapitaal bestaat uit 11.118 aandelen (31-12-2025: idem) met een nominale waarde van EUR 250. De gemiddelde koers waartegen de certificaten zijn uitgegeven bedraagt EUR 5.496 per certificaat (31-12-2025: idem). De intrinsieke waarde per certificaat bedraagt per 30-06-2026: EUR 6.587 (31-12-2025: EUR 6.267), verminderd met de voorwaardelijk aan de Beheerder verschuldigde performance fee ad EUR 296 (zie voor de toelichting de niet uit de balans blijken de verplichtingen) bedraagt de intrinsieke waarde per certificaat EUR 6.292.

#### *Overige reserves*

De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:

|                                              |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode      | -8.043.653        | -10.942.388       |
| Resultaat boekjaar                           | 5.427.152         | 8.059.355         |
| Uitkeringen                                  | -1.862.265        | -3.668.940        |
| Onttrekking/dotatie herwaarderingsreserve    | -1.918.650        | -1.491.680        |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b> | <b>-6.397.415</b> | <b>-8.043.653</b> |

#### *Herwaarderingsreserve*

|                                              |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode      | 16.611.434        | 15.119.755        |
| Dotatie vanuit overige reserves              | 1.918.650         | 1.491.680         |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b> | <b>18.530.084</b> | <b>16.611.434</b> |

| <b>3 Schulden aan banken</b>                           | <b>30-6-2026</b>  | <b>31-12-2025</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand bij aanvang verslaggevingsperiode                | 65.276.812        | 69.963.234        |
| Amortisatie financieringslasten                        | 1.984             | 22.938            |
| Aflossingen als gevolg van uitponden                   | -5.350.263        | -4.709.361        |
| <b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>           | <b>59.928.533</b> | <b>65.276.812</b> |
| Aflossingsverplichting volgend jaar                    | -4.780.933        | -                 |
| <b>Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode</b> | <b>55.147.600</b> | <b>65.276.812</b> |

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 46%. De DY dient minimaal 6,5% te zijn, op dit moment bedraagt de DY circa 9,3%. Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen conventanten.

Per 1 juli loopt één financiering af ad EUR 280.000 (deze is per 1 juli volledig afgelost), per 1 oktober 2026 loopt één financiering ad EUR 1,4 miljoen af en per 1 januari 2027 een financiering ad EUR 3,1 miljoen, deze zijn als kortlopend gepresenteerd op de balans. Het fonds lost de aflopende financieringen af met uitpondopbrengsten zoals toegelicht op de recente jaarvergadering en de begroting en uitpondplan 2026.

#### **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 3.287.564 (31-12-2025: EUR 3.121.243). De impact op de intrinsieke waarde ad EUR 296 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.