



DUINWEIDE

*Investerings NV*

JAARVERSLAG 2019-2020

J.M. WASHINGTON  
DEALER IN HORSES.

sportcentrum  
Jack Slagman B.V.

- Fitness
- Aerobic
- Zwembad
- Sporthal
- Sporthal
- Sporthal
- Sporthal
- Sporthal

Praktijk voor fysiotherapie "Plus Therapie"

141  
T/M  
147

DUINWEIDE  
Supermarkten B.V.

*30 oktober 2020*

# VOORWOORD VAN DE BEHEERDER

De Nederlandse economie groeide in 2019 met 1,8%<sup>1</sup> (2018: 2,5%, 2014: 2,9%), de laagste groei in de afgelopen 5 jaar. De groei was te danken aan meer consumptie en investeringen. Van alle sectoren groeide de bouwsector het sterkst in 2019. Dit komt met name door de grote vraag naar nieuwbouwwoningen. Voor 2020 werd een groei verwacht van circa 1,5%. De coronapandemie zorgde echter voor een ongekende crisis. Het bbp kromp in het eerste kwartaal van 2020 met 1,5%<sup>2</sup> ten opzichte van een kwartaal eerder, en kromp in het tweede kwartaal met nog eens 8,5%<sup>3</sup> ten opzichte van een kwartaal eerder. Deze krimp werd met name veroorzaakt door lagere bestedingen in horeca en minder inkomsten in de toeristensector en industrie. Vanaf het derde kwartaal werd groei verwacht, maar gezien de recent aangekondigde nieuwe maatregelen lijkt dit hoogst onzeker.

## *Vastgoed*

Voor vastgoedinvesteringen in Nederland was 2019 opnieuw een recordjaar met een volume van 20,8 miljard euro (2018: 20,7 miljard euro). Na een sterk eerste kwartaal had corona echter ook zijn impact op het beleggingsvolume in het tweede kwartaal. Met name het investeringsvolume in winkelvastgoed was in het tweede kwartaal 2020 fors lager (53%) dan een jaar eerder. Vanwege de toegenomen economische onzekerheid gaan beleggers op zoek naar stabiele inkomstenstromen, waardoor het investeringsvolume in logistiek vastgoed en woningen respectievelijk steeg en minder hard daalde dan andere sectoren<sup>4</sup>.

## *COVID-19*

De coronacrisis raakt ons allemaal. Voor dit specifieke fonds heeft dit tot op heden geen impact gehad op de huurinkomsten. Een eventuele verslechtering van de omstandigheden kan op termijn resulteren in negatieve gevolgen voor de huurinkomsten van retailunits en woningen.

De medewerkers van Duinweide werken eraan om, in deze onzekere tijden, de financieel negatieve gevolgen voor onze beleggingsfondsen zo beperkt mogelijk te houden. Wij monitoren onze portefeuille continu, staan in nauw contact met onze huurders en maken indien noodzakelijk op individuele basis afspraken met diegene die als gevolg van deze crisis tijdelijke problemen heeft.

Er is op dit moment geen aanleiding om de rendementsprognose 2020-2021 te wijzigen. Op de jaarvergadering zullen we aandacht besteden aan de (potentiële) gevolgen van deze crisis.

## *Ontwikkelingen Duinweide in 2019-2020 en vooruitzichten 2020-2021*

In de periode 1 juli 2019 tot 1 oktober 2020 hebben wij één nieuw fonds gelanceerd en vonden er twee emissies plaats van bestaande fondsen.

Het nieuw opgerichte fonds Westland Vastgoed CV belegt in een Jumbo Supermarkt in Kwintsheul. De totale fondsinvestering bedroeg ruim 3 miljoen euro en er werd 1,4 miljoen euro kapitaal opgehaald. Het Fonds heeft een verwachte looptijd van 5 tot 10 jaar en een geprognosticeerd gemiddeld direct rendement na aflossing van 5,3%.

In de winter van 2019 vond een emissie van Duinweide Supermarkten met een totale fondsinvestering van 13,4 miljoen euro plaats, ter verwerving/financiering van een Albert Heijn supermarkt te Renkum en een Jumbo supermarkt te Zevenaar. Hiertoe werd 6,9 miljoen euro kapitaal in de markt opgehaald. In december 2020 verwachten wij voor Duinweide Supermarkten een nieuwe emissie te doen ter verwerving van een Dirk supermarkt te Spijkenisse en een Plus supermarkt te Schijndel. Deze supermarkten zijn afkomstig van de door de Beheerder beheerde fondsen Borghwijck Vastgoed CV respectievelijk Elswijck Vastgoed B.V.

In maart 2020 is de tweede emissie aangevangen van Duinweide Woningen met een totale beoogde opbrengst van 24 miljoen euro. Deze opbrengst wordt aangewend voor de verwerving van nieuwbouwwoningen gelegen te

<sup>1</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/18/economische-groei-in-2019-door-toename-werkgelegenheid>

<sup>2</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/26/economie-krimpt-met-1-5-procent-in-eerste-kwartaal-2020>

<sup>3</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/34/grootste-economische-krimp-eerste-halfjaar-2020-in-haarlemmeer>

<sup>4</sup> <https://vastgoedjournaal.nl/news/46339/beleggingsvolume-nederland-daalt-met-16-in-eerste-halfjaar-2020>

Bodegraven, Bergen op Zoom en Uden, bestaande woningen gelegen te Den Haag en Purmerend (allen thans aangekocht), en daarnaast nieuwbouwwoningen gelegen te Nijmegen en Rotterdam (nog aan te kopen). In totaal worden er in deze emissie 157 woningen aan het fonds toegevoegd. Wij verwachten dat deze emissie tot 1 februari 2021 doorloopt.

Duinweide Woningen en Duinweide Supermarkten hebben dezelfde opzet en structuur. Beide fondsen betreffen groeifondsen met een oneindige looptijd en een vooraf gedefinieerd beleggingskader waar binnen de aankopen plaatsvinden. De behoefte van beleggers om te kunnen kiezen voor een alternatief van sparen en effecten, slaat aan voor beide fondsen. Het kenmerk dat vastgoed illiquide c.q. lastig te verhandelen is, is opgelost doordat wij een handelsfaciliteit beschikbaar stellen van 1 miljoen euro (per fonds), zodat beleggers de mogelijkheid hebben gemakkelijker tussentijds uit te stappen tegen de dan geldende handelskoers (minus verkoopkosten).

In december 2019 werd het vastgoed van het fonds Parkwijk Vastgoed verkocht aan de exploitant van de supermarkt. De participanten in dit fonds realiseerden een gemiddeld direct rendement van 6,7% (begroot 7,0%) en een indirect rendement van 0,9% (begroot 0,7%) over een periode van 6 jaar.

In maart 2020 werd het vastgoed van het fonds Boschwijck Vastgoed CV verkocht aan Duinweide Supermarkten. De participanten in dit fonds realiseerden een gemiddeld direct rendement van 7,3% (begroot 7,4%) en een indirect rendement van 2,4% (begroot 0,9%) over een periode van 7 jaar.

In oktober 2020 werd het vastgoed van het fonds Haaghoeve Woningen verkocht aan Duinweide Woningen. De participanten in dit fonds realiseerden een gemiddeld direct rendement (pro forma) van 5,5% (begroot 5,3%) en een indirect rendement van 11,6% (begroot 1,6%) over een periode van 5 jaar.

Duinweide Investerings N.V.

# INHOUDSOPGAVE

Voorwoord van de Beheerder	1
Inhoudsopgave	3
1   Algemene informatie	4
2   Verslag van de Beheerder	5
Algemeen	5
Actuele marktcijfers en ontwikkelingen	7
Vastgoedportefeuille	8
Financieel verslag	11
3   Jaarrekening	16
Balans per 30 juni 2020	16
Winst- en verliesrekening 2019-2020	17
Kasstroomoverzicht 2019-2020	18
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	19
Toelichting op de balans	22
Toelichting op de winst- en verliesrekening	26
4   Overige gegevens	28
5   Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	29

# 1 | ALGEMENE INFORMATIE

## **Beheerder / Initiatiefnemer**

Duinweide Investerings N.V.  
Henry Dunantweg 15  
2402 NM Alphen aan den Rijn  
Telefoon: 088 - 222 0 222

## **AIFMD Bewaarder**

TMF Depositary N.V.  
Herikerbergweg 238  
1101 CM Amsterdam  
Telefoon: 020 - 575 5600

## **Fiscaal adviseur**

Amstone Tax Lawyers B.V.  
Nieuwe Keizersgracht 43  
1018 VC Amsterdam  
Telefoon: 020 – 820 15 55

## **Accountant**

BDO Audit & Assurance B.V.  
K.P. van der Mandelelaan 40  
3062 MB Rotterdam  
Telefoon: 010 - 242 46 00

## **Juridisch Adviseur en notaris ten behoeve van de Beheerder**

Zuidbroek B.V.  
Koningslaan 35  
1075 AB Amsterdam  
Telefoon: 020 - 21 82 888

## **Vastgoedmanagement**

Duinweide Vastgoedmanagement  
Henry Dunantweg 15  
2402 NM Alphen aan den Rijn  
Telefoon: 0172 - 74 26 55

## 2 | VERSLAG VAN DE BEHEERDER

### Algemeen

Hierbij presenteert de beheerder van de belegginginstelling het jaarverslag van Duinweide Supermarkten B.V. per 30 juni 2020. Dit jaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020.

Duinweide Supermarkten B.V. is een closed-end beleggingsmaatschappij (een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid) met verhandelbare Certificaten opgericht naar Nederlands recht. De vennootschap is opgericht op 22 augustus 2014 en statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn.

### Fiscale status

Het Fonds opteert voor de status van fiscale belegginginstelling ("FBI") in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals nader uitgewerkt in het Besluit Belegginginstellingen. Een FBI is vennootschapsbelastingplichtig tegen een tarief van 0% en betaalt derhalve feitelijk geen vennootschapsbelasting.

### Doelstelling

Het Fonds heeft ten doel het beleggen van het vermogen van het Fonds in registergoederen, direct dan wel indirect, teneinde haar aandeelhouders te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van de registergoederen (en de belangen daarin) zomede het ter leen opnemen van gelden, verstrekken of overnemen van geldleningovereenkomsten alsmede het verstrekken van garanties, het beleggen van gelden in vermogenswaarden, een en ander al dan niet in samenwerking met derden alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.

### Bestuur en beheer

Als enig bestuurder en Beheerder van het Fonds treedt op Duinweide Investerings N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn. De Beheerder is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft.

Duinweide Investerings N.V. treedt daarnaast op als Beheerder van Borghwijck Vastgoed CV, Sonnewijck Vastgoed CV, Elswijck Vastgoed B.V., Haaghoeve Woningen FGR, Rietwijck Vastgoed FGR, Leidsewijck Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed CV, Duinweide Woningen B.V., Oostwijck Vastgoed B.V. en Westland Vastgoed CV. De Beheerder zorgt voor een zorgvuldig beheer en een verantwoorde exploitatie van de Objecten, en is belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het fonds.

### Wft

De Beheerder en het Fonds staan onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank.

### Bewaarder

De Beheerder heeft TMF Depositary N.V. als AIFMD-bewaarder van het Fonds aangewezen en heeft een overeenkomst met de Bewaarder gesloten waarin de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van de Bewaarder ten behoeve van het Fonds zijn vastgelegd.

### Risicomanagement

Risicomanagement is essentieel voor het realiseren en uitvoeren van onze strategische ambities. Onderdeel van ons risicomanagement is het inventariseren en beperken van risico's die het behalen van onze doelen tegengaan. Onderdeel van het risicobeleid is dat we afwegen welke risico's worden gelopen, welke beheersingsmaatregelen wij daartegenover zetten en hoe we de uitkomsten van deze maatregelen vervolgens meten. Belangrijke risico's die in dit proces aan de orde komen betreffen:

- Waarderingrisico's van de vastgoedobjecten met hierin het risico op onverwachte marktontwikkelingen;
- Risico's ten aanzien van (her)financiering;
- Renterisico;

- Leegstandsrisico;
- Risico's ten aanzien van veroudering en onderhoud van de vastgoedportefeuille;
- Ontwikkelingen wet- en regelgeving;
- Debiteurenrisico;
- COVID-19.

### *Interne beheersing (in control statement)*

De Beheerder beschikt krachtens de Wet op het financieel toezicht over een beschrijving van de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem van de vennootschap. De Beheerder verklaart dat de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneert.



## Actuele marktcijfers en ontwikkelingen

### Marktcijfers en kengetallen

Supermarkten spelen een centrale rol in het dagelijks leven van de Nederlander. Van de 54 miljard euro consumentenbestedingen aan food, wordt ruim 70% uitgegeven in de supermarkt. Volgens Onderzoeksbureau IRI<sup>5</sup> bedroeg de totale supermarkt omzet in 2019 ca. 40,5 miljard euro, dit is 4,2% hoger dan een jaar eerder. Ruim 20% van deze groei komt voort uit de Btw-verhoging naar 9% en grotere online bestedingen. Voor 2020 wordt door IRI<sup>6</sup> een groei van 4,7% verwacht.

Volgens actuele gegevens van Locatus, geanalyseerd door Supervastgoed<sup>7</sup>, zijn in Nederland ca. 4.800 supermarkten gelegen. De grootste categorie supermarkten zijn die tussen de 500m<sup>2</sup> en 2.400m<sup>2</sup>. Het gemiddelde winkelvloeroppervlakte van supermarkten wordt jaarlijks groter. In 2005 had de gemiddelde supermarkt nog een winkelvloeroppervlakte van 768m<sup>2</sup>, inmiddels is dat in 2020 957m<sup>2</sup>. Deze supermarkten hebben een breed assortiment voor de dagelijkse- en wekelijkse boodschappen en zijn gericht op gemak.

Daarnaast heeft de supermarkt ook een belangrijke sociale functie. Ze bieden gevarieerd en afwisselend werk aan meer dan 300.000 mensen en hebben een spilfunctie in dorpen en wijken. Zeker in kleinere gemeenschappen ontmoeten mensen elkaar hier nog, en in en om supermarkten is het vaak zeer levendig. Supermarkten zijn de wereld in het klein en zorgen vaak voor traffic naar de omliggende winkels. Bovendien zorgt de supermarkt er voor dat eten en drinken betaalbaar blijven voor de consument.

Volgens Colliers<sup>8</sup> betreft circa 15% van al het winkelloppervlak in Nederland een supermarkt. Uitgedrukt in vierkante meter per inwoner is dit 0,27. Ter vergelijking: in Duitsland en Denemarken bedraagt dit 0,42. Supermarkten veranderen daarnaast zelden van locatie. De mutatiegraad van supermarkten over de afgelopen 15 jaar bedraagt minder dan 3% per jaar.

### Online supermarkt bestedingen

Kennisplatform Supermarkt & Ruimte<sup>9</sup> verricht eens per jaar een consumentenonderzoek naar de ontwikkeling van online supermarktbestedingen. Als gevolg van de extreme marktverandering die de uitbraak van het corona-virus heeft veroorzaakt, is er een forse groei geweest van online supermarktbesteding. De uitgaven binnen de fysieke supermarktsector waren het eerste half jaar van 2020 als gevolg van het corona-virus echter ook fors gestegen. Dit bleek uit hun onderzoek in april jl. zoals beschreven in de studie van Supervastgoed.

Wij verwachten dat online supermarktbesteding verder zal doorgroeien maar dat zij de fysieke supermarkt nooit zal verdringen. De fysieke supermarkt blijft de meest aantrekkelijke plek om de consument te verleiden met mooie versproducten, aanbiedingen en nieuwe producten.

Volgens het Kennisplatform Supermarkt & Ruimte komt voor 2020 het aandeel van de online supermarkten op 4%. In absolute zin is dit ca. 1.6 miljard euro omzet.

<sup>5</sup> Onderzoeksbureau IRI, 'Omzet supermarkten in 2019 gestegen tot ruim veertig miljard', 9 januari 2020 (<https://www.agf.nl/article/9177963/omzet-supermarkten-in-2019-gestegen-tot-ruim-veertig-miljard/>)

<sup>6</sup> Onderzoeksbureau IRI, 'Supermarkt omzet groei met 4,7% in 2020', 3 december 2019 (<https://www.agf.nl/article/9166555/supermarkt-omzet-groeit-met-4-7-in-2020/>)

<sup>7</sup> SuperVastgoed, 'Nederland supermarktland, 20 jaar groei in cijfers', juni 2020 (verkrijgbaar bij SuperVastgoed)

<sup>8</sup> Colliers, 'Supermarktrapport', juli 2019 (verkrijgbaar via Colliers)

<sup>9</sup> Kennisplatform Supermarkt & Ruimte, 'Nieuw onderzoek naar online supermarktbestedingen', 2020 (<https://www.supermarktenruimte.nl/17598-2/>)



## Vastgoedportefeuille

Het Fonds belegt per 30 juni 2020 in negen Objecten, deze zijn onderstaand toegelicht.

### *Object Haarlem*

Object Haarlem is gelegen aan de Kruisstraat 8-12. De Kruisstraat in Haarlem is het verlengde van de Kruisweg en is daarmee onderdeel van een lange (winkel)straat die leidt van het station Haarlem naar het bruisende stadscentrum. De huurder van het object is Albert Heijn.

De Albert Heijn gevestigd in Object Haarlem heeft een oppervlakte van totaal 1.024 m<sup>2</sup> BVO bestaande uit 687 m<sup>2</sup> VVO en 337 m<sup>2</sup> aan magazijn, laden en lossen, sociale ruimte, kantoor en overige ruimte. De huurovereenkomst eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 31 maart 2024. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze voortgezet met 4 optieperioden van vijf jaar.

### *Object Den Haag*

Object Den Haag is gelegen aan de Theresiastraat in Den Haag, in de wijk Bezuidenhout. De wijk ligt net buiten het centrum van Den Haag, maar kent wel een rechtstreekse verbinding met het centrum. Tussen het centrum en de wijk Bezuidenhout is het Centraal Station gelegen. De Theresiastraat is de grootste winkelstraat van de wijk met een mengeling van bekende winkels als Albert Heijn, Gall & Gall, Zeeman en lokale speciaalzaken.

Het Object is een monumentaal pand dat in 1897 is gebouwd. In het najaar van 2015 heeft een renovatie plaatsgevonden en heeft zich een Hoogvliet supermarkt in dit pand gevestigd. De supermarkt heeft een oppervlakte van totaal 1.050 m<sup>2</sup> VVO en daarnaast circa 400 m<sup>2</sup> aan magazijn, laden en lossen, sociale ruimte, kantoor en overige ruimte. De huurovereenkomst is per 15 februari 2016 aangegaan voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 14 februari 2031. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met optieperioden van telkenmale vijf jaar.

### *Object Haren*

Object Haren is gelegen aan het Anjerplein in Haren. Het wijkwinkelcentrum Oosterhaar, waar het Object Haren deel van uit maakt, bedient als primair gebied het oostelijke gedeelte van de gemeente Haren. Dit primaire marktgebied wordt gescheiden middels een spoorweg van het westelijke deel van het dorp. Deze spoorweg creëert een natuurlijke separatie van andere winkelgebieden in Haren en heeft daarmee een sterkere binding van de bewoners van het marktgebied met deze supermarkt.

De Jumbo gevestigd in Object Haren heeft een oppervlakte van totaal 1.698 m<sup>2</sup> BVO. De huurovereenkomst is per 28 november 2016 aangegaan voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 27 november 2031. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met twee optieperioden van vijf jaar.

### *Object Zaltbommel*

Object Zaltbommel betreft het wijkwinkelcentrum 'De Portage' gelegen aan het Fiep Westendorpplein. Dit plein ligt direct aan de voornaamste oost-westverbinding in Zaltbommel. Het plein is zowel voor bewoners van de eigen wijk als voor bewoners uit omliggende wijken goed bereikbaar. Daarnaast wordt de bekendheid van het wijkwinkelcentrum vergroot door de naastgelegen basisschool, sporthal en zwembad.

De Aldi en Jumbo gevestigd in Object Zaltbommel hebben een oppervlakte van respectievelijk 1.271 en 1.508 m<sup>2</sup> BVO. De huurovereenkomsten zijn per 17 september 2012 aangegaan voor een periode van 10 jaar en eindigen door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 16 september 2022. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met twee optieperioden van vijf jaar. Naast de Aldi en Jumbo supermarkten zijn een drogist, bakker, Primera, slager, bloemenzaak en kapper in Object Zaltbommel gevestigd.

### *Object Leiden*

Object Leiden is gelegen aan het door de gemeente en bouwconcern Heijmans herontwikkelde Kooplein in Leiden Noord. Leiden Noord is het primaire marktgebied van de in Object Leiden gevestigde Hoogvliet supermarkt en het primaire verzorgingsgebied bestaat uit circa 15.500 inwoners en een secundair verzorgingsgebied van circa 14.355 inwoners. Het Kooplein neemt een centrale en goed bereikbare plek in binnen Leiden Noord.

De Hoogvliet gevestigd in Object Leiden heeft een oppervlakte van totaal 2.000 m<sup>2</sup> BVO. De huurovereenkomst is per 12 januari 2017 aangegaan voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 11 januari 2032. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met een periode van vijf jaar. Complementair aan de Hoogvliet supermarkt zijn een bakker, viswinkel en een drogisterij (Kruidvat) als dagwinkel in het object gevestigd. De overige units zijn verhuurd aan een kapper, scooterwinkel, cafetaria, medische speciaalzaak en een Primera.

### *Object Cuijk*

Object Cuijk betreft het wijkwinkelcentrum 'Lavendelkade' gelegen aan de Lavendel. Deze winkelstrip wordt hoofdzakelijk gekenmerkt en ingevuld door de Jumbo supermarkt en heeft een totale oppervlakte van 3.277 m<sup>2</sup> BVO. De ligging is centraal in de wijk 'Heeswijkse Kampen'. Deze wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en is nog steeds groeiende door de komst van nieuwbouwwoningen.

De Jumbo gevestigd in Object Cuijk heeft een oppervlakte van totaal 2.056 m<sup>2</sup> BVO. De huurovereenkomst is per 15 mei 2014 aangegaan voor een periode van 10 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 14 mei 2024. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met een periode van vijf jaar. Complementair aan de Jumbo supermarkt zijn een kapsalon, schoonheidssalon en een vestiging van de gemeente Cuijk in het object gevestigd.



### ***Object Marknesse***

Object Marknesse is gelegen aan de Breestraat te Marknesse. Het dorp Marknesse heeft circa 3.700 inwoners. Het omliggend secundaire marktgebied telt ook circa 3.700 inwoners. De demografische ontwikkelingen in dit gebied wijzen op een voor Marknesse stabiliserende situatie.

De Jumbo gevestigd in Object Marknesse heeft een oppervlakte van totaal 1.572 m<sup>2</sup> BVO. De huurovereenkomst is per november 2016 aangegaan voor een periode van 10 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 31 mei 2028. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met een periode van vijf jaar.

### ***Object Renkum***

In Object Renkum is een Albert Heijn supermarkt gevestigd. Object Renkum is gelegen in het centrum van Renkum en zeer nabij de afslag van een belangrijke doorgaande provinciale weg, de N225. Deze supermarkt is de grootste supermarkt in haar primaire en secundaire verzorgingsgebied en heeft de beschikking over een eigen parkeerterrein (onderdeel van Object Renkum).

De supermarkt is door Ahold in de zomer van 2019 volledig inwendig vernieuwd en heeft een oppervlakte van 1.992 m<sup>2</sup> BVO. De huurovereenkomst is per juli 2017 verlengd voor een periode van 10 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 6 juli 2027.

### ***Object Zevenaar***

Object Zevenaar ligt in het centrum van Zevenaar. De supermarkt heeft de beschikking over een eigen parkeerterrein (onderdeel van Object Zevenaar). Dit parkeerterrein en de gevel zullen in 2020 worden vernieuwd. Verder zal het pick-up point een meer prominente plek krijgen aan de buitenzijde van de supermarkt.

In Object Zevenaar is een Jumbo supermarkt gevestigd en heeft een oppervlakte van 2.565 m<sup>2</sup> BVO. De supermarkt wordt geëxploiteerd door een lokale franchisenemer, de heer Heemskerk, met twee vestigingen in Zevenaar. De huurovereenkomst is recentelijk verlengd voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 31 augustus 2035.

## Financieel verslag

### *Huuropbrengsten*

De opbrengsten worden gevormd door de huursommen die de huurders aan het Fonds betalen. Over het afgelopen boekjaar zijn alle huursommen door de huurders voldaan.

### *Exploitatiekosten*

#### **Vastgoedbeheervergoeding**

De Beheerder ontvangt jaarlijks een beheervergoeding van 3,00% over gefactureerde netto huursom 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 Duinweide Vastgoedmanagement. De Vastgoedbeheerder ontvangt hiervoor een vergoeding van 3,00% van de gefactureerde netto huursom van het Object, exclusief omzetbelasting (Btw).

#### **Eigenaarslasten**

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals de onroerendezaakbelasting, bijdragen aan een vereniging van eigenaren, waterschapslasten, rioolrechten en verzekeringspremies. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van de Objecten.

#### **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. De onderhoudsvoorziening komt niet in de jaarrekening tot uitdrukking, omdat het Object op reële waarde wordt gewaardeerd.

#### **Adviseurs**

De adviseurskosten betreffen de vergoedingen aan accountants voor de controle van de jaarrekening en overige adviseurs voor de werkzaamheden op technisch, financieel, juridisch of fiscaal gebied. Daarnaast betreft dit de jaarlijkse taxatiekosten van de Objecten. De accountant, zijnde BDO Audit & Assurance B.V., ontvangt een vergoeding van EUR 26.265 excl. BTW per kalenderjaar (prijspeil 2020).

### *Beheerkosten*

De vergoeding voor het Fondsbeheer (3,0% over de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten) is voor het beheer van het Fonds, de administratie, het bepalen en doen van uitkeringen, het opstellen van een begroting en de conceptjaarrekening, het doen van aangiften omzetbelasting, de periodieke rapportage aan en communicatie met de Certificaathouders, het organiseren en begeleiden van Certificaathouders vergaderingen, het overleg met de Bewaarder en de onderhandelingen met Financiers.

In de Fondsbeheervergoeding is een vergoeding voor personeelsbeloning inbegrepen, het personeelsbestand van Duinweide Investerings N.V. bestaat in 2019-2020 uit 5 FTE.

Daarnaast betreft de fondskosten alle externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van het Fonds en die worden doorberekend aan het Fonds, bijvoorbeeld het doorlopend toezicht van de AFM, de participantenadministratie en de vergoeding aan de Beleggingscommissie.

### *Bewaarkosten*

De Bewaarder, zijnde TMF Depositary N.V., ontvangt een basisvergoeding van ca. EUR 6.500 excl. BTW per kalenderjaar en een additionele vergoeding van EUR 1.600 per Object (prijspeil 2020).

### **Rentelasten**

De hypothecaire lening (10013682) ad EUR 1.650.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Haarlem. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 juli 2026). De rente is 7 jaar vastgesteld (tot 1 juli 2026) en bedraagt 2,66% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats.

De hypothecaire leningen (10011784 en 10011785) ad EUR 1.600.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Den Haag. De leningen hebben een looptijd van 5 jaar (tot 1 oktober 2020) en 7 jaar (tot 1 oktober 2022). De rente bedraagt respectievelijk 2,85% en 3,25% per jaar. Lening 10011784 is in 2020 verlengd met 4 jaar tot 1 oktober 2024, de rente is vastgesteld op 2,185%. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats.

De hypothecaire leningen (10019717 en 10019718) ad EUR 5.546.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Haren en Leiden. De leningen hebben een looptijd van 5 jaar (tot 1 oktober 2021) en 7 jaar (tot 1 oktober 2023). De rente bedraagt respectievelijk 2,45% en 2,75% per jaar. Aflossing vindt plaats per kwartaal.

De hypothecaire lening (10020258) ad EUR 4.600.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Zaltbommel. De lening heeft een looptijd van 5 jaar (tot 1 april 2022). De rente is 5 jaar vastgesteld (tot 1 april 2022) en bedraagt 2,50% per jaar. Aflossing vindt plaats per kwartaal.

De hypothecaire lening (10020747) ad EUR 3.511.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Cuijk. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 oktober 2024). De rente is 7 jaar vastgesteld (tot 1 oktober 2024) en bedraagt 2,78% per jaar. Aflossing vindt plaats per kwartaal.

De hypothecaire lening (10022315) ad EUR 1.970.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Marknesse. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 juli 2025). De rente is 7 jaar vastgesteld (tot 1 juli 2025) en bedraagt 2,7% per jaar. Aflossing vindt plaats per kwartaal.

De hypothecaire lening (10023866) ad EUR 2.950.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Renkum. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 juli 2026). De rente is 7 jaar vastgesteld (tot 1 juli 2026) en bedraagt 2,19% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats.

De hypothecaire lening (10024393) ad EUR 4.275.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Zevenaar. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 januari 2027). De rente is 7 jaar vastgesteld (tot 1 januari 2027) en bedraagt 2,25% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats.

### **Overige bedrijfskosten**

De overige bedrijfskosten betreffen de eenmalige (initiatie)kosten die bij iedere emissie worden gemaakt. Dit betreft onder andere de structureringsvergoeding, taxatiekosten, marketingkosten en juridische advieskosten.

### **Financiële positie**

Het onroerend goed is per ultimo boekjaar gewaardeerd op EUR 49.160.000, zijnde de reële waarde van de objecten. De reële waarde van de Objecten is bepaald op basis van externe taxaties en volgens de DCF-methode, zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening. Op de financiering is gedurende het jaar EUR 117.788 afgelost. Er is geen sprake van financiële instrumenten om financieringsrisico's af te dekken.

Loan to Value (LTV): De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de door de financier getaxeerde waarde van de Objecten uitgedrukt als percentage. 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. De LTV bedraagt op balansdatum circa 52%.

Debt Yield (DY): De verhouding tussen de omvang van de jaarhuren en de omvang van de Financiering(en). De DY dient op ieder moment minimaal 7,5% te bedragen, bij een DY lager dan 7,5% wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd. De DY bedraagt op balansdatum circa 11%.

## Kengetallen

### Intrinsieke waarde en handelskoers

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het fonds per 30 juni 2020 bedraagt EUR 23.800.156 (30 juni 2019: EUR 17.370.026, 30 juni 2018: EUR 17.076.600), zijnde EUR 4.596 (30 juni 2019: EUR 4.557, 30 juni 2018: EUR 4.480) per certificaat.

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 1 juli 2020 bedroeg de indicatieve handelskoers EUR 5.296 (per aanvang fonds EUR 5.000 en per 1 juli 2019 EUR 5.229).

Het verschil tussen de intrinsieke waarde en handelskoers wordt veroorzaakt doordat de initiatiekosten ten behoeve van de handelskoers worden afgeschreven over een periode van 10 jaar, terwijl deze in de jaarrekening ineens ten laste van het resultaat worden gebracht.

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)	30-6-2020	30-6-2019
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	17.370.026	17.076.600
Uitgifte van kapitaal	7.293.418	-
Resultaat boekjaar	875.436	1.780.106
Dividenden	-1.738.724	-1.486.680
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>23.800.156</b>	<b>17.370.026</b>
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	5.178	3.812
<b>Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel</b>	<b>4.596</b>	<b>4.557</b>

### Kostenratio (LKF)

De lopende kostenfactor (LKF) wordt ook wel TER (Total Expense Ratio) genoemd. De LKF laat bij een beleggingsfonds zien wat de kosten zijn van dit Fonds en wordt als percentage van de gemiddelde netto intrinsieke waarde van een Fonds uitgedrukt. In deze LKF worden de transactiekosten en de interestkosten buiten beschouwing gelaten. De kosten die verband houden met het toe- en uittreden van deelnemers worden eveneens niet meegenomen in de LKF.

Lopende kostenfactor	2019-2020	2018-2019
Gemiddelde intrinsieke waarde	20.585.091	17.223.313
Som van de lopende kosten	453.668	399.819
Lopende kostenfactor (LKF)	2,20%	2,32%

## Toekomstparagraaf

De Beheerder verwacht over 2020-2021 een resultaat te realiseren dat is opgenomen in de tabel 'Geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement Objecten' onder Jaar 7. De Beheerder is voornemens om in lijn met de groei-doelstelling van het Fonds Objecten aan te kopen en nieuwe financieringen aan te gaan. De Beheerder is niet voornemens bestaande financieringen te wijzigen of het Fonds met personeel te belasten. De ontwikkeling van COVID-19 en de gevolgen hiervan kan de omzet en het Direct rendement (in negatieve zin) beïnvloeden. De medewerkers van Duinweide Investerings N.V. alsmede onze vastgoedbeheerder doen dagelijks hun uiterste best om de financiële negatieve gevolgen voor de fondsen zo beperkt mogelijk te houden.

GEPROGNOSTICEERD EN GEREALISEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT OBJECT (alle bedragen in EUR)								
		Jaar 1 - 2014/2015 (werkelijk)	Jaar 2 - 2015/2016 (werkelijk)	Jaar 3 - 2016/2017 (werkelijk)	Jaar 4 - 2017/2018 (werkelijk)	Jaar 5 - 2018/2019 (werkelijk)	Jaar 6 - 2019/2020 (werkelijk)	Jaar 7 - 2020/2021 begroot
Huuropbrengst		194.064	380.858	967.232	2.190.090	2.522.017	3.006.732	3.437.571
<b>Totale opbrengsten (a)</b>		<b>194.064</b>	<b>380.858</b>	<b>967.232</b>	<b>2.190.090</b>	<b>2.522.017</b>	<b>3.006.732</b>	<b>3.437.571</b>
Vastgoedbeheer	3,0%	-5.810	-9.535	-25.557	-69.893	-75.747	-90.735	-103.127
Niet verrekenbare BTW		-	-	-	-1.638	-2.610	-3.832	-1.273
Eigenaarslasten	3,5%	-11.513	-20.422	-49.587	-101.634	-139.734	-155.036	-134.020
Onderhoud	3,0%	-	-108	-2.787	-18.823	-34.374	-40.143	-113.672
Adviseurs		-5.244	-11.280	-13.393	-31.667	-42.012	-45.363	-37.648
Fondsbeheer en fondskosten		-11.169	-16.604	-51.380	-74.132	-105.342	-118.559	-148.244
<b>Totale Exploitatiekosten (b)</b>		<b>-33.736</b>	<b>-57.949</b>	<b>-142.704</b>	<b>-297.787</b>	<b>-399.819</b>	<b>-453.668</b>	<b>-537.984</b>
Financieringsrente		-42.420	-83.780	-210.539	-430.986	-503.071	-608.372	-655.235
<b>Totale Financieringslasten (c)</b>		<b>-42.420</b>	<b>-83.780</b>	<b>-210.539</b>	<b>-430.986</b>	<b>-503.071</b>	<b>-608.372</b>	<b>-655.235</b>
Fondsinitiatiekosten		-236.904	-200.154	-1.106.021	-382.887	-70.026	-742.216	-
Waardeverandering van beleggingen		-132.285	-27.162	-669.857	50.482	248.081	-329.041	-
Amortisatie financieringslasten		-1.650	-2.564	-7.655	-14.817	-17.076	-17.558	-
<b>Totale Indirecte baten en lasten (d)</b>		<b>-370.839</b>	<b>-229.880</b>	<b>-1.783.533</b>	<b>-347.222</b>	<b>160.979</b>	<b>-1.088.815</b>	<b>-</b>
<b>Exploitatieresultaat (a+b+c+d)</b>		<b>-252.931</b>	<b>9.249</b>	<b>-1.169.544</b>	<b>1.114.095</b>	<b>1.780.106</b>	<b>855.877</b>	<b>2.244.353</b>
Correctie voor indirecte baten en lasten (d)		370.839	229.880	1.783.533	347.222	-160.979	1.088.815	-
Reservering voor onderhoud		-3.500	-11.433	-25.105	-32.474	-20.535	-71.515	-
<b>Resultaat cf. Prospectus grondslagen</b>		<b>114.408</b>	<b>227.696</b>	<b>588.884</b>	<b>1.428.843</b>	<b>1.598.592</b>	<b>1.873.177</b>	<b>2.244.353</b>
Aflossingen op hypotheek		-	-	-6.932	-59.508	-105.226	-117.538	-117.538
Uitkering uit reserves		-14.158	-6.823	196.563	17.465	-6.687	-16.915	-34.903
Voor uitkering beschikbaar		100.250	220.873	778.515	1.386.800	1.486.680	1.738.724	2.091.912
Uitkering per Certificaat		250	350	366	380	390	387	404
Direct rendement		6,7%	7,2%	7,1%	7,4%	7,5%	7,6%	7,7%
Gemiddeld direct rendement	7,2%							
<b>Hypotheek saldo aanvang periode</b>		<b>1.650.000</b>	<b>1.650.000</b>	<b>3.250.000</b>	<b>13.389.068</b>	<b>16.840.560</b>	<b>18.705.335</b>	<b>25.760.965</b>
Opnames		-	1.600.000	10.146.000	3.511.000	1.970.000	7.225.000	-
Aflossing		-	-	-6.932	-59.508	-105.226	-117.538	-117.538
<b>Hypotheek saldo einde periode</b>		<b>1.650.000</b>	<b>3.250.000</b>	<b>13.389.068</b>	<b>16.840.560</b>	<b>18.705.335</b>	<b>25.812.797</b>	<b>25.643.427</b>

Verschillen tussen het saldo hypotheek zoals bovenstaand opgenomen en in de toelichting op de jaarrekening worden veroorzaakt door geactiveerde afsluitkosten, deze zijn bij het aangaan van de lening in rekening gebracht. Deze geactiveerde kosten worden jaarlijks ten laste van het resultaat gebracht middels amortisatie. De kolom begroting over boekjaar 2020/2021 is opgenomen als prognose en is conform de versie zoals beschikbaar op onze site, hierin is geen rekening gehouden met eventuele nieuwe aankopen.

## *Toelichting op rendementbegrippen*

### *Rendementsprognoses*

De rendementsprognoses van het Fonds worden onderscheiden in een gemiddeld Direct rendement en een gemiddeld Indirect rendement. Het totaal van beide gemiddelde rendementen geeft het gemiddeld Totaal rendement. Daarnaast wordt een IRR gehanteerd, een calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de tijdswaarde van geld (de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven en opbrengsten van de belegging). Hierbij wordt uitgegaan, dat op de uitgekeerde som een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Het IRR-rendement is een geschikte basis om projecten aan de hand van het te behalen rendement met elkaar te vergelijken.

### *Direct rendement*

Het begrote Exploitatie resultaat van alle Objecten gedeeld door de Emissieprijs van het Fonds, uitgedrukt in een percentage. Deze maatstaf houdt geen rekening met de tijdswaarde van geld. Het gemiddeld Direct rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

### *Indirect rendement*

De begrote ongerealiseerde waardeverandering van de Objecten na afschrijving van de Aankoopkosten en Initiatiekosten, rekening houdend met de Verkoopkosten en de Performance fee, gedeeld door de Emissieprijs van het Fonds, uitgedrukt in een percentage. Deze maatstaf houdt geen rekening met de tijdswaarde van geld. Het gemiddeld Indirect rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

### *Totaal rendement*

De som van het Directe rendement en het Indirecte rendement. Het gemiddeld Totaal rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

### *Internal Rate of Return, IRR*

Het jaarlijks rendementspercentage dat een maatstaf is voor het effectieve rendement, waarbij rekening wordt gehouden met de hoogte en het tijdstip van toekenning van Certificaten en de betaling van rente en aflossingen van de Financiering(en). Bij deze methode is de contante waarde van de uitkeringen aan de Certificaathouders gedurende de (beoogde) looptijd van het Fonds precies gelijk aan de oorspronkelijke inleg van de Certificaathouders.

### *Fiscale positie over 2019-2020*

Het Fonds opteert voor de status van fiscale beleggingsinstelling ("FBI") in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals nader uitgewerkt in het Besluit Beleggingsinstellingen. Een FBI is vennootschapsbelastingplichtig tegen een tarief van 0% en betaalt derhalve feitelijk geen vennootschapsbelasting. Over het boekjaar is derhalve geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

### *Ondertekening door de directie*

Alphen aan den Rijn, 30 oktober 2020

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. drs. ing. J.S. Nathalia

w.g. M.A. van der Haven

w.g. P.G. Zwart



# 3 | JAARREKENING

## Balans per 30 juni 2020

Na resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toelichting	30 juni 2020	30 juni 2019
<b>Activa</b>			
<i>Beleggingen</i>			
Beleggingen in terreinen en gebouwen	1	49.160.000	36.395.000
		49.160.000	36.395.000
<i>Vorderingen</i>			
Overige vorderingen		32.210	11.899
Overlopende activa	2	136.479	118.030
		168.689	129.929
Liquide middelen	3	1.881.595	699.857
<b>Totaal activa</b>		<b>51.210.284</b>	<b>37.224.786</b>
<b>Passiva</b>			
<i>Eigen vermogen</i>			
Geplaatst kapitaal	4	1.294.500	953.000
Agioreserve		25.875.122	18.923.204
Overige reserves		-4.672.061	-3.546.955
Herwaarderingsreserve		1.302.595	1.040.777
		23.800.156	17.370.026
<i>Langlopende schulden</i>			
Schulden aan banken	5	25.633.305	18.533.559
		25.633.305	18.533.559
<i>Kortlopende schulden</i>			
Kortlopend deel schulden aan banken	5	117.538	117.538
Belastingen en premies sociale verzekeringen		165.244	128.990
Overlopende passiva	6	1.487.307	1.064.152
Overige schulden		6.734	10.521
		1.776.823	1.321.201
<b>Totaal passiva</b>		<b>51.210.284</b>	<b>37.224.786</b>

## Winst- en verliesrekening 2019-2020

(alle bedragen in EUR)

	Toelichting	2019-2020	2018-2019
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>			
in terreinen en gebouwen	7	3.006.732	2.522.015
<b>Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>			
in terreinen en gebouwen	1	19.559	-
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>			
in terreinen en gebouwen	1	-329.041	248.081
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>2.697.250</b>	<b>2.770.096</b>
<b>Lasten in verband met het beheer van beleggingen</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	8	335.109	294.477
Beheerskosten en rentelasten	9	744.489	625.487
Overige bedrijfskosten	10	742.216	70.026
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>1.821.814</b>	<b>989.990</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>875.436</b>	<b>1.780.106</b>
Belastingen		-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>875.436</b>	<b>1.780.106</b>

## Kasstroomoverzicht 2019-2020

(alle bedragen in EUR)

	2019-2020	2018-2019
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat voor belastingen	875.436	1.780.106
Aan- en verkopen van beleggingen	-13.094.041	-2.646.919
Waardemutaties van beleggingen	329.041	-248.081
Mutaties van vorderingen	-38.760	-12.009
Mutaties van kortlopende schulden	455.622	55.365
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	<b>-11.472.702</b>	<b>-1.071.538</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	7.293.418	-
Ontvangsten uit of aflossingen op langlopende schulden	7.099.746	1.822.407
Dividenduitkeringen	-1.738.724	-1.486.680
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	<b>12.654.440</b>	<b>335.727</b>
<b>Netto kasstroom</b>	<b>1.181.738</b>	<b>-735.811</b>
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	699.857	1.435.668
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	1.881.595	699.857
<b>Mutatie in geldmiddelen</b>	<b>1.181.738</b>	<b>-735.811</b>

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

### Algemeen

De Jaarrekening wordt opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

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 voorzienbaar zijn.

### Vestigingsplaats Fonds

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

### Voornaamste activiteiten Fonds

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

### Continuïteit

De coronacrisis raakt ons allemaal. De medewerkers van Duinweide Investerings N.V. alsmede onze vastgoedbeheerder doen dagelijks hun uiterste best om de financiële negatieve gevolgen voor de fondsen zo beperkt mogelijk te houden. Zoals het er nu uitziet verwachten we feitelijk een zeer beperkte impact. Het fonds heeft beperkte gevolgen ondervonden van de coronacrisis. Er is derhalve ook geen impact op de verplichtingen jegens financiers. In 2020 zijn (tot en met heden) alle contractuele rente- en aflossingsverplichtingen voldaan en er is geen reden om aan te nemen dat het fonds in de nabije toekomst niet aan de verplichtingen kan voldoen. Gezien de financiële positie van het fonds is de verwachting dat het rendement over 2020-2021 conform prognose zal worden uitgekeerd.

## *Grondslagen voor de waardering van Fondsactiva en Fondspassiva*

### 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 nominale waarde. Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

### Vastgoedbeleggingen

De Objecten worden op het moment van aankoop opgenomen tegen de Verkrijgingsprijs 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.

Op Objecten wordt niet afgeschreven, aangezien zij zijn opgenomen tegen reële waarde.

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een Object op de betreffende waardingsdatum 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. Bij het gebrek aan courante prijzen op een actieve markt, wordt de reële waarde benaderd volgens de DCF (Discounted Cash Flow) methode.

De reële waarde van de Objecten wordt ieder halfjaar op basis van de hiervoor vermelde interne waardingsmethode (DCF methode) bepaald. De Objecten worden minimaal eens per jaar getaxeerd door een externe taxateur.

Wijzigingen in de reële waarde van Objecten worden opgenomen in de niet-gerealiseerde 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.

Daarnaast wordt ten laste van de Overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van reële waarde.

### **Vorderingen en overlopende activa**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde 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. 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.

### **Langlopende schulden**

Rentedragende Financieringen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de nominale 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, welke binnen één jaar dienen te worden voldaan, worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

### **Kortlopende schulden**

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

## *Grondslagen voor resultaatbepaling*

### **Resultaatbepaling**

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

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

### **Huuropbrengsten**

Huuropbrengsten zijn de in de verslagperiode in rekening gebrachte huren gecorrigeerd met aanpassingen inzake huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verdisconteerd over de gehele looptijd van het huurcontract waarop zij betrekking hebben.

### **Financiële baten en lasten**

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende renteopbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

## *Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht*

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.



## Toelichting op de balans

(alle bedragen in EUR)

1 Beleggingen in terreinen en gebouwen	30 juni 2020	30 juni 2019
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	36.395.000	33.500.000
Bij: investeringen	13.424.482	2.646.919
Af: desinvesteringen	-330.441	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-329.041	248.081
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>49.160.000</b>	<b>36.395.000</b>

Per 30 juni 2020 is de reële waarde van object Haarlem bepaald op EUR 3.930.000, object Den Haag op EUR 3.640.000, object Haren op EUR 3.450.000, object Zaltbommel op EUR 8.690.000, object Leiden op EUR 8.030.000, object Cuijk op EUR 6.430.000, object Marknesse op EUR 2.470.000, object Renkum op EUR 5.160.000 en object Zevenaar op EUR 7.360.000.

De volgende objecten zijn in 2020 getaxeerd, door een derde onafhankelijke partij. Voor deze Objecten is de taxatiewaarde als waarde aangehouden: Haren, Leiden en Zevenaar.

De reële waarde van de beleggingen in terreinen en gebouwen is gebaseerd op een interne waarderingssystematiek. Ultimo boekjaar is de reële waarde van de alle Objecten berekend volgens de DCF-methode, zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening. Een belangrijke veronderstelling in het model is de disconteringsvoet. Deze is voor 2019-2020 gesteld op 6,20% (2018-2019: 6,20%) voor object Haarlem, 6,25% (2018-2019: 6,40%) voor object Den Haag, 6,50% (2018-2019: 6,77%) voor object Haren, 7,00% (2018-2019: 7,00%) voor Zaltbommel, 7,14% (2018-2019: 7,00%) voor object Leiden, 7,00% (2018-2019: 6,77%) voor object Cuijk, 7,33% (2018-2019: 7,33%) voor object Marknesse, 6,25% voor object Renkum (nieuw) en 6,10% voor object Zevenaar (nieuw). De disconteringsvoet is onder andere afgeleid uit marktgegevens vanuit recente vergelijkbare transacties. Een uitgangspunt in de DCF berekening is de huidige huurstroom met een toekomstige ingeschatte indexatie van 1,70% (2018-2019: 1,70%).

Voor de getaxeerde Objecten is dus eveneens een DCF berekening toegepast, tussen de waardering volgens DCF en taxatie zitten geen significante verschillen (per saldo ca. EUR 100.000).

Naast de mutatie in de reële waarde zijn de volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt: Huurinkomsten: 2019-2020: EUR 3.006.732 (2018-2019: EUR 2.522.017); Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd: 2019-2020: EUR 335.109 (2018-2019: EUR 294.477); Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd: 2019-2020: EUR nihil (2018-2019: EUR nihil).

De desinvestering in beleggingen en terreinen ziet toe op de verkoop van het gedeelte van de fysiotherapeut Object Cuijk. Het Fonds heeft met de verkoop een bruto verkoopresultaat gerealiseerd van EUR 19.559.

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 840.222 negatief, onder het eigen vermogen is enkel een herwaarderingsreserve opgenomen voor de Objecten waarbij de huidige boekwaarde hoger is dan de oorspronkelijke aanschafprijs, EUR 1.302.595.

2 Overlopende activa	30 juni 2020	30 juni 2019
Vooruitbetaalde exploitatiekosten	82.862	48.905
Verbouwingsbijdragen	53.617	69.125
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>136.479</b>	<b>118.030</b>

Vooruitbetaalde exploitatiekosten zien toe op bedragen die over geheel 2020 zijn gefactureerd, deze zijn voor de helft opgenomen in het betreffende boekjaar 2019-2020. De kosten bedragen voornamelijk eigenaarslasten zoals gemeentelijke heffingen.

<b>3 Liquide middelen</b>	<b>30 juni 2020</b>	<b>30 juni 2019</b>
ABN Amro bank rekening-courant	1.881.595	699.857
ABN Amro bank spaarrekening	-	-
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>1.881.595</b>	<b>699.857</b>
De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.		

<b>4 Eigen vermogen</b>	<b>30 juni 2020</b>	<b>30 juni 2019</b>
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	953.000	760.000
Uitgifte van aandelen	341.500	193.000
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>1.294.500</b>	<b>953.000</b>
Het geplaatst kapitaal bestaat uit 5.178 (30-06-2019: 3.812) aandelen van nominaal EUR 250. In de periode 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020 zijn 1.366 aandelen uitgegeven, ten behoeve van aankoop Objecten Renkum en Zevenaar. De intrinsieke waarde bedraagt EUR 4.596 (30-06-2019: EUR 4.557, 30-06-2018: EUR 4.480) per aandeel.		
<i>Agioreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	18.923.204	18.923.204
Uitgifte van aandelen	6.951.918	-
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>25.875.122</b>	<b>18.923.204</b>
<i>Overige reserves</i>		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-3.546.955	-3.707.063
Resultaat boekjaar	875.436	1.780.106
Dividenduitkeringen	-1.738.724	-1.486.680
Dotatie herwaarderingsreserve	-261.818	-133.318
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>-4.672.061</b>	<b>-3.546.955</b>
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.040.777	907.459
Dotatie	261.818	133.318
Onttrekking	-	-
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>1.302.595</b>	<b>1.040.777</b>

<b>5 Schulden aan banken</b>	<b>30 juni 2020</b>	<b>30 juni 2019</b>
ING Real Estate Finance 10013682	1.650.000	1.650.000
ING Real Estate Finance 10011784	798.667	798.095
ING Real Estate Finance 10011785	799.733	798.933
ING Real Estate Finance 10019717	2.723.550	2.734.314
ING Real Estate Finance 10019718	2.720.377	2.732.026
ING Real Estate Finance 10020258	4.523.333	4.541.733
ING Real Estate Finance 10020747	3.456.192	3.471.494
ING Real Estate Finance 10022315	1.876.542	1.924.502
ING Real Estate Finance 10024393	4.265.092	-
ING Real Estate Finance 10023866	2.937.357	-
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>25.750.843</b>	<b>18.651.097</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-117.538	-117.538
<b>Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode</b>	<b>25.633.305</b>	<b>18.533.559</b>



<b>Verloopoverzicht Schulden aan banken</b>	<b>30 juni 2020</b>	<b>30 juni 2019</b>
Stand per begin verslaggevingsperiode	18.651.097	16.779.440
Aflossing	-117.788	-105.226
Opnames	7.225.000	1.970.000
Geamortiseerde financieringskosten boekjaar	-7.466	6.882
<b>Stand per einde verslaggevingsperiode</b>	<b>25.750.843</b>	<b>18.651.097</b>

De hypothecaire lening (10013682) ad EUR 1.650.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Haarlem. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 juli 2026). De rente is 7 jaar vastgesteld (tot 1 juli 2026) en bedraagt 2,66% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats.

De hypothecaire leningen (10011784 en 10011785) ad EUR 1.600.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Den Haag. De leningen hebben een looptijd van 5 jaar (tot 1 oktober 2020) en 7 jaar (tot 1 oktober 2022). De rente bedraagt respectievelijk 2,85% en 3,25% per jaar. Lening 10011784 is in 2020 verlengd met 4 jaar tot 1 oktober 2024, de rente is vastgesteld op 2,185%. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats.

De hypothecaire leningen (10019717 en 10019718) ad EUR 5.546.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Haren en Leiden. De leningen hebben een looptijd van 5 jaar (tot 1 oktober 2021) en 7 jaar (tot 1 oktober 2023). De rente bedraagt respectievelijk 2,45% en 2,75% per jaar. Aflossing vindt plaats per kwartaal.

De hypothecaire lening (10020258) ad EUR 4.600.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Zaltbommel. De lening heeft een looptijd van 5 jaar (tot 1 april 2022). De rente is 5 jaar vastgesteld (tot 1 april 2022) en bedraagt 2,50% per jaar. Aflossing vindt plaats per kwartaal.

De hypothecaire lening (10020747) ad EUR 3.511.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Cuijk. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 oktober 2024). De rente is 7 jaar vastgesteld (tot 1 oktober 2024) en bedraagt 2,78% per jaar. Aflossing vindt plaats per kwartaal.

De hypothecaire lening (10022315) ad EUR 1.970.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Marknesse. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 juli 2025). De rente is 7 jaar vastgesteld (tot 1 juli 2025) en bedraagt 2,75% per jaar. Aflossing vindt plaats per kwartaal.

De hypothecaire lening (10023866) ad EUR 2.950.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Renkum. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 juli 2026). De rente is 7 jaar vastgesteld (tot 1 juli 2026) en bedraagt 2,19% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats.

De hypothecaire lening (10024393) ad EUR 4.275.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Zevenaar. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 januari 2027). De rente is 7 jaar vastgesteld (tot 1 januari 2027) en bedraagt 2,25% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats.

Totaal van schulden aan banken met een looptijd korter dan 5 jaar: EUR 15.268.102.

Totaal van schulden aan banken met een looptijd langer dan 5 jaar: EUR 10.482.741.

Door de ING is het recht van eerste hypotheek verkregen op de volgende registergoederen:

- Winkel, Kruisstraat 8-12, 2011 PX, Haarlem;
- Winkel, Theresiastraat/J. Camphuijsstraat 145, 2593 AG, Den Haag;
- Winkelcentrum, Fiep Westendorpplein 2-14, 5302 TA, Zaltbommel;
- Winkel, Anjerplein 31, 9753 GT, Haren;
- Winkelcentrum, Kooiplein, 2315 AX, Leiden;
- Winkelcentrum, Lavendel, 5432 DW & CZ, Cuijk;
- Winkel, Breestraat 29 t/m 37, De Schakel 1, 8316 AN, Marknesse;
- Winkel, Kampsingel 7, 6901 JC, Zevenaar;
- Winkel, Dorpsstraat 118-120, 6871 AR, Renkum.

Door de ING is het recht van eerste pand verkregen op de verhuuropbrengsten uit voorgenoemde registergoederen.

De Loan to Value (LTV) dient te allen tijde maximaal 60% te zijn. De Debt Yield (DY) dient te allen tijde hoger te zijn dan 7,5%.

Op grond van de bancaire waardering van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2020 bedraagt de LTV 52% (30 juni 2019: 52%), de DY bedraagt 11% (30 juni 2019: 12%).

6 Overlopende passiva	30 juni 2020	30 juni 2019
Vooruitontvangen huren	261.255	169.057
Exploitatiekosten OG	107.887	11.435
Advies- en accountantskosten	26.265	21.000
Dividenden	607.379	486.030
Dividendbelasting	107.185	131.514
Waarborgsommen	27.175	25.611
Voorschot servicekosten	88.809	62.706
Nog te betalen rente hypothecaire leningen	164.200	126.602
Rekening-courant vastgoedbeheerder	47.859	874
Overige overlopende passiva	49.293	29.323
<b>Stand bij einde verslaggevingsperiode</b>	<b>1.487.307</b>	<b>1.064.152</b>



## Toelichting op de winst- en verliesrekening

(alle bedragen in EUR)

7 Opbrengsten uit beleggingen in terreinen en gebouwen	2019-2020	Prospectus	2018-2019
Huuropbrengst Haarlem	247.451	248.642	242.233
Huuropbrengst Den Haag	233.199	231.994	225.911
Huuropbrengst Haren	225.844	226.441	220.645
Huuropbrengst Leiden	597.989	588.809	586.863
Huuropbrengst Zaltbommel	641.057	632.067	628.174
Huuropbrengst Cuijk	457.930	442.096	469.067
Huuropbrengst Marknesse	184.925	186.274	165.390
Huuropbrengst Renkum	277.792	272.898	-
Huuropbrengst Zevenaar	158.843	153.333	-
Huurkorting en vrijval verbouwingsbijdrage Leiden en Cuijk	-18.297	-	-16.268
<b>Totaal (netto huuropbrengsten)</b>	<b>3.006.732</b>	<b>2.982.555</b>	<b>2.522.015</b>

In de jaarrekening is gekozen om in de kolom 'Prospectus' de cijfers conform het laatst gepubliceerde prospectus op te nemen, zijnde: 4e emissie van 20 december 2019. Objecten Renkum en Zevenaar zijn gedurende het boekjaar 2019-2020 verworven, Object Renkum per oktober 2019 en Object Zevenaar per maart 2020. In de kolom prospectus zijn de cijfers met betrekking tot deze Objecten eveneens naar deze verhouding opgenomen.

8 Lasten in verband met beleggingen in terreinen en gebouwen	2019-2020	Prospectus	2018-2019
Vastgoedbeheervergoeding	90.735	100.314	75.747
Eigenaarslasten	155.036	131.591	139.734
Onderhoud	40.143	11.658	34.374
Adviseurs	45.363	37.000	42.012
Overige kosten en Niet verrekenbare BTW	3.832	1.251	2.610
<b>Totaal</b>	<b>335.109</b>	<b>281.814</b>	<b>294.477</b>

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening (EUR 26.265), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2019-2020 zijn verricht. De hogere advieslasten ten opzichte van prospectus worden voornamelijk veroorzaakt door verwerving van het object Marknesse en wijziging van de Fondsvoorwaarden gedurende het boekjaar.

De eigenaarslasten zien grotendeels toe op gemeentelijke heffingen (OZB, RIO, waterschapsbelasting).

9 Beheerskosten en rentelasten	2019-2020	Prospectus	2018-2019
Fondsbeheervergoeding	90.373	105.330	86.780
Vergoeding AIFMD-bewaarder	28.186	39.393	18.562
Amortisatie financieringslasten	17.558	-	17.076
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	608.372	671.427	503.069
<b>Totaal</b>	<b>744.489</b>	<b>816.150</b>	<b>625.487</b>

10 Overige bedrijfskosten	2019-2020	Prospectus	2018-2019
Fondsinitiatiekosten	742.216	-	70.026
<b>Totaal</b>	<b>742.216</b>	<b>-</b>	<b>70.026</b>

Fondsinitiatiekosten zijn direct ten laste van het resultaat gebracht.

Gedurende het boekjaar 2019-2020 had de vennootschap geen werknemers in dienst (2018-2019: 0).

### *Gebeurtenissen na balansdatum*

In maart 2020 brak de coronacrisis uit. Voor een toelichting omtrent de impact van de coronacrisis verwijzen wij naar de toelichting op de jaarrekening onder "Continuïteit".

### *Bestemming van het resultaat*

De Beheerder stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2019-2020 ten bedrage van EUR 875.436 positief, onder aftrek van de aan de Certificaathouders gedurende het boekjaar betaalde en de per 30 juni 2020 nog te betalen dividenden over het boekjaar ten bedrage van EUR 1.738.724 (per saldo EUR 863.288 negatief), te verminderen op de overige reserves.

Vooruitlopend op de vaststelling door de Algemene Vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

### *Ondertekening directie*

Alphen aan den Rijn, 30 oktober 2020

Duinweide Supermarkten B.V.

namens deze:

Duinweide Investerings N.V.

namens deze:

w.g. L.E.P. Benedek

namens deze:

w.g. J.S. Nathalia

namens deze:

w.g. M.A. van der Haven

namens deze:

w.g. P.G. Zwart

## 4 | OVERIGE GEGEVENS

### *Statutaire regeling resultaatsbestemming*

Op grond van artikel 4.1 van de statuten van Duinweide Supermarkten B.V. staat de winst ter beschikking aan de Algemene Vergadering.

### *Controleverklaring*

De controleverklaring is toegevoegd op de volgende pagina.

### *Belangenconflicten*

Ultimo boekjaar heeft de directie (al dan niet middels een vennootschap) een belang van 1,78% (92,2709 certificaten) in het Fonds.

Met de directie verbonden personen en vennootschappen hebben een belang van 1,64% (84,8458 certificaten) in het Fonds.



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

RA12917

Aan: het bestuur en de algemene vergadering van Duinweide Supermarkten B.V.

## Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening over de periode 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020 van Duinweide Supermarkten B.V. te Alphen aan den Rijn gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 30 juni 2020 en de winst-en-verliesrekening over de periode 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

## Benadrukking van de impact van het Coronavirus

Wij vestigen de aandacht op de tekst in de toelichting van de jaarrekening op pagina 14 en 27, waarin de onzekerheden zijn omschreven rondom de mogelijke gevolgen van het Coronavirus voor Duinweide Supermarkten B.V. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

## Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en met de Wet op het financieel toezicht. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

## Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de entiteit gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

#### **Oordeel betreffende de jaarrekening**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Duinweide Supermarkten B.V. per 30 juni 2020 en van het resultaat over de periode 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020 in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht.

#### **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

---

Rotterdam, 30 oktober 2020

BDO Audit & Assurance B.V. namens deze,

w.g. drs. J.F.H.M. van de Kastele RA

---