



DUINWEIDE

Investerings NV

JAARVERSLAG 2021-2022

J.M. WASHINGTON
DEALER IN HORSES.

141
147

DUINWEIDE
Supermarkten B.V.

21 oktober 2022

Voorwoord van de beheerder

Het (gebroken) boekjaar van het fonds vertoonde op macro economisch gebied twee zeer verschillende beelden. In de eerste helft van het boekjaar, zijnde het tweede halfjaar van 2021, had voor het tweede achtereenvolgende jaar de Coronapandemie een grote invloed op ons dagelijks leven en onze economie. De economie vertoonde echter wel een duidelijk herstel en liet over heel 2021 een economische groei zien van 4,8%. In de tweede helft van het boekjaar, het eerste halfjaar van 2022, keerde het tij van de economie door geopolitieke spanningen, waaronder de oorlog in Oekraïne. De prijzen van energie en voedsel liepen hard op, de inflatie steeg aanzienlijk, de langlopende rente begon op te lopen en de economisch groei kwam zo goed als tot stilstand.

Dankzij de veerkracht van ondernemers en werknemers, de steunpakketten van de overheid en de vaccinatieprogramma's werd de Nederlandse economie in 2021 minder hard geraakt dan die van de ons omringende landen. De economie in Nederland groeide over heel 2021 met 4,8%, waarmee de krimp van 3,8% over 2020 weer werd ingehaald. In het eerste kwartaal van 2022 kwam, zoals opgemerkt, de groei echter zo goed als tot stilstand en was nog slechts sprake van een beperkte economische groei van 0,4% ten opzichte van het vierde kwartaal 2021. In het tweede kwartaal van 2022 bedroeg de economische groei ten opzichte van het eerste kwartaal 2,6%. Het aantal faillissementen bleef in 2021 ook onder het niveau van 2019 en 2020. In het eerste kwartaal van 2022 was sprake van een lichte toename naar 488 faillissementen, waarbij in 44% van de faillissementen sprake was van bedrijven die in het tweede halfjaar van 2021 nog gebruik maakten van Coronasteun. De werkeloosheid daalde in het eerste halfjaar 2022 met 0,4% naar 3,4% per eind juni 2022. Hierbij was in het tweede kwartaal voor het eerst sprake van een (lichte) stijging van 0,1%. Er is al enige tijd sprake van een aanzienlijke krapte op de arbeidsmarkt, hetgeen kan leiden tot algemene loonstijgingen, waarvan de eerste bewegingen al zichtbaar zijn.

De inflatie bereikte met 5,7% (CPI) eind 2021 het hoogste niveau sinds september 1982 en steeg als gevolg van de geopolitieke spanningen verder tot 10,3% per juli 2022. De snelle stijging in het tweede halfjaar 2021 en eerste halfjaar 2022 was met name het gevolg van de forse prijsontwikkeling van gas, elektriciteit en motorbrandstoffen. Daarnaast namen ook de prijzen van voeding en kleding toe. Deze toename lag boven die van de EU als geheel, waarbij per eind juli de inflatie in Nederland uitkwam op 11,6% (HICP) en de EU op 8,9%. Zowel DNB als de ECB blijven uitgaan van het scenario dat dit een tijdelijk hogere inflatie is en die na 2023 weer zal afnemen in de richting van de 2%. In juli 2022 heeft de ECB voor het eerst sinds jaren de drie basistarieven verhoogd met 50 bps. Daarnaast zijn inmiddels beide opkoopprogramma's stopgezet en worden alleen nog de ontvangen aflossingen op het schuld papier geherinvesteerd. De ECB zal de rente nog verder gaan verhogen wanneer zij niet ruim voor 2024 de inflatie weer terug ziet bewegen in de richting van een duurzame 2%. Dit alles leidde tot een stijging van de kapitaalmarktrente, van 0,10% 1 juli 2021 naar 1,65% (10 jaars IRS) eind juli 2022. Voor het eerst in tien jaar zien wij weer stijgende aanvangsrendementen.

Het beleggingsvolume aan vastgoedtransacties in Nederland over 2021 is met een omvang van EUR 17,3 miljard lager uitgekomen dan de EUR 19,1 miljard van 2020. Hierbij speelde de verhoging van de overdrachtsbelasting met ingang van 2021 een rol. Over het eerste halfjaar van 2022 was sprake van een volume van ca € 7,3 miljard. Begin januari 2022 is het nieuwe kabinet aangetreden met daarin een specifieke minister voor Wonen (Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening). De komende periode zullen de ideeën van het coalitieakkoord verder worden uitgewerkt. Gesproken wordt over een ambitie om de bouw van nieuwe woningen te versnellen naar ca. 100.000 per jaar, op basis van de huidige marktomstandigheden schat DWI dit aantal niet haalbaar. Aan de andere kant dreigt de regulering verder toe te nemen. Met als eerste initiatief een vergunningstelsel voor verhuurders gebaseerd op de WOZ-waarde in een aantal (grote) steden en de wens om te komen tot regulering van het middenhuur segment. De onzekerheid die dit voor ontwikkelaars en beleggers met zich meebrengt wordt nog versterkt door de gestegen bouwkosten, stikstofproblematiek en gestegen rente. Uiteindelijk is hierdoor het bouwvolume van woningen in het 1^e halfjaar 2022 afgenomen.

De oorlog in Oekraïne heeft grote impact op het land daar en haar bevolking. Hierbij zijn de gevolgen van deze oorlog op dit moment nog lastig te omschrijven en in te schatten. De geopolitieke spanningen die deze oorlog tot gevolg hebben, vinden ook hun weerslag op de economie. In welke mate dit uiteindelijk ook de resultaten van Duinweide en haar fondsen raakt is zeer moeilijk te voorspellen. Vooralsnog lijkt de impact op de resultaten beperkt, wel houden we rekening met meer betalingsproblemen bij onze huurders. Dit zien we overigens op dit moment nog beperkt in onderhavig fonds.

Ontwikkelingen Duinweide Investeringen in 2021/2022

Emissies

In het tweede halfjaar van 2021 heeft de Beheerder twee nieuwe fondsen geïnitieerd genaamd Burgwijck Vastgoed en Rivierburcht Vastgoed. Op 14 september 2021 zijn wij de emissie van Rivierburcht gestart. Rivierburcht is een closed-end fonds, opgezet als een Fonds voor Gemene rekening (FGR). Dit betekent dat de participanten hier fiscaal transparant in beleggen. Rivierburcht zal in totaliteit bestaan uit 122 nieuwbouwwoningen verspreid over diverse locaties in Nederland, zijnde Arnhem, Voorburg en Valburg, alsmede een woonzorgcomplex ten behoeve van beschermd wonen (GGZ) in Noordwijkerhout. De totale fondsinvestering bedraagt ca. EUR 45 miljoen, waarvoor een bedrag van EUR 20 miljoen aan fondsvermogen wordt aangetrokken. De eerste tranche bedraagt EUR 13,2 miljoen aan fondsvermogen welk bedrag ultimo november (grotendeels) geplaatst was. De tweede tranche, die in het eerste halfjaar van 2022 volledig is geplaatst bedraagt € 6,3 miljoen. Het direct rendement van het fonds wordt begroot op 4,5% en het totaal rendement 5,8%.

Op 30 september 2021 zijn wij de emissie van Burgwijck gestart. Burgwijck is eveneens een closed-end fonds, opgezet als een Fonds voor Gemene Rekening (FGR). Het fonds heeft een viertal supermarkten en winkelcentra in haar bezit verspreid over diverse locaties in Nederland, zijnde Barendrecht, Groningen, Losser en Maastricht. De totale fondsinvestering bedraagt EUR 29,2 miljoen waarvoor een bedrag van EUR 15,7 miljoen aan fondsvermogen is opgehaald. Het fonds is geheel geplaatst. Het direct rendement van het fonds Burgwijck wordt begroot op 5,7% en het totaal rendement 6,1%.

Op 7 maart 2022 zijn wij 3^e emissie van ons close-end fonds Duinweide Woningen gestart. Duinweide Woningen opteert voor de status van een fiscale beleggingsinstelling (FBI) in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en betaalt 0% vennootschapsbelasting. De omvang van deze 3^e emissie bedraagt € 9 miljoen. Hiervan is de eerste tranche ad € 5,7 miljoen in april 2022 volledig geplaatst. De opbrengst van deze emissie is bedoeld voor de aankoop van een tweetal projecten die in aanbouw zijn. Object Nijmegen II betreft 42 grondgebonden woningen aan de Van Schuylenburgweg in Nijmegen. Deze woningen zijn onderdeel van het nieuwbouwproject "Hof van Nijmegen". Object Noordwijkerhout heeft betrekking op 17 appartementen, verdeeld over vier bouwlagen, in een in aanbouw zijnde appartementencomplex. Dit object wordt gerealiseerd op het "Landgoed in den Houte" op het voormalige Sint Bavo terrein te Noordwijkerhout.

Tenslotte zijn wij volop in voorbereiding van de 6e emissie van ons close-end fonds Duinweide Supermarkten welke naar verwachting in de tweede helft van het derde kwartaal zal starten.

Bestuurswisselingen

Per 30 juni jl. hebben een aantal bestuurlijke wijzigingen plaatsgevonden binnen Duinweide Investeringen NV.

Per 30 juni 2022 zijn Pieter Zwart, bestuurslid met de focus op Relatiebeheer, en Jeroen Nathalia, verantwoordelijk voor Risk en Compliance, afgetreden als bestuurders van Duinweide Investeringen NV. Het vertrek van Jeroen als bestuurder per 30 juni 2022 was reeds onderdeel van de gemaakte afspraken bij de overdracht van zijn restant aandelenbelang begin 2022. Pieter Zwart gaat per 1 augustus 2022 met pensioen. Wij bedanken Jeroen en Pieter voor hun kennis, inzet en betrokkenheid en daarmee hun bijdrage aan de groei en professionalisering van Duinweide Investeringen NV.

Anticiperend op het vertrek van Jeroen is Hans Vissinga aangetrokken en per 1 juli 2022 is hij benoemd als bestuurder met als verantwoordelijkheidsgebied Risk en Compliance. Hans heeft vele jaren ervaring in de bancaire sector en daar binnen met name op het gebied van Real Estate Finance/financiering van vastgoed.

Lacko Benedek, reeds bestuurder van Duinweide Investerings N.V., heeft de verantwoordelijkheid voor Relatiebeheer op zich genomen per 1 juli 2022. Hier was hij samen met Pieter Zwart al verantwoordelijk voor.

Met deze wisseling binnen het bestuur valt de functie van bestuurder met Commercie als verantwoordelijkheid vrij. Pieter van Zeben is per 1 juli 2022 benoemd tot bestuurder van Duinweide Investerings NV met als verantwoordelijkheid Commercie. Pieter is reeds jarenlang betrokken bij Duinweide Investerings NV met als laatste functie Commercieel Directeur.

Jack Mondt zal binnen het bestuur van Duinweide Investerings NV naast de CFO rol ook de Algemene Bedrijfsvoering nu voor zijn rekening nemen.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	4
1 Algemene informatie	5
2 Verslag van de Beheerder	6
Algemeen	6
Actuele markt cijfers en ontwikkelingen	12
Vastgoedportefeuille	13
Financieel verslag	18
Fiscale positie over 2021-2022	23
3 Geconsolideerde jaarrekening	24
Geconsolideerde balans per 30 juni 2022	24
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2021-2022	25
Kasstroomoverzicht 2021-2022	26
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	27
Financiële instrumenten en risicobeheersing	33
Toelichting op de geconsolideerde balans	34
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2021-2022	41
4 Enkelvoudige jaarrekening	43
Enkelvoudige balans per 30 juni 2022	43
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2021-2022	44
Algemene grondslagen voor de enkelvoudige jaarrekening	45
Toelichting op de enkelvoudige balans	45
Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2021-2022	50
5 Overige gegevens	53
6 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	54

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

CSC Depository B.V.

Woudenbergseweg 13

3953 ME Maarsbergen

Telefoon: +31 343 430303

Fiscaal adviseur

KPMG Meijburg & Co

Laan van Langerhuize 9

1186 DS Amstelveen

Telefoon: 088 – 909 10 00

Accountant

BDO Audit & Assurance B.V.

Weena 764

3014 DA 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

Beuvestgoed Beheer & Onderhoud B.V.

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, Duinweide Investerings N.V., het jaarverslag van Duinweide Supermarkten B.V. per 30 juni 2022 (boekjaar 2021-2022). Dit jaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022.

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 te beleggen in supermarkten, dan wel in winkelcentra waarin een supermarkt gevestigd is, zodat minimaal 70% van de totale huursom van het Fonds van supermarkten afkomstig is. Het rendement van het Fonds wordt bepaald door (i) de huuropbrengst van de Objecten minus de exploitatiekosten die verband houden met het beheer en de instandhouding van de Objecten, de financieringslasten en de overige kosten van beheer van het Fonds en (ii) de waardeverandering van de Objecten.

Om de beleggingsdoelstelling van het Fonds te kunnen realiseren, heeft de Beheerder voor het Fonds een Beleggingskader opgesteld, waarbinnen het Fonds opereert.

Beleggingskader

- Het Fonds belegt uitsluitend in objecten die in Nederland zijn gelegen;
- Het Fonds belegt in supermarkten en winkelcentra, welke supermarkten minimaal 70%* van de totale huursom van het Fonds vertegenwoordigen;
- De supermarkten waarin het Fonds belegt dienen een verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) van minstens 1.000 m² en maximaal 3.500 m² te hebben, tenzij het een supermarkt in het centrum van een stad met minimaal 100.000 inwoners betreft;
- De aan te kopen objecten dienen te zijn voorzien van een onafhankelijke taxatie, een positief vestigingsplaatsonderzoek en een advies van de Beleggingscommissie;
- De aan te kopen objecten dienen bij te dragen aan het gemiddeld Direct rendement, wat over een periode van 10 jaar minimaal 6,0% dient te bedragen;
- Het Fonds mag voor maximaal 60%* (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd zijn met vreemd vermogen;
- Verkopen van Objecten zijn enkel toegestaan voor zover voorzien van een onafhankelijke taxatie en een advies van de Beleggingscommissie;
- Investerings en onderhoud gedurende de looptijd van het Fonds zijn toegestaan voor zover zij zijn begroot en na advies van de Beleggingscommissie of niet meer dan 50.000 euro per Object bedragen.

* van de percentages die in het Beleggingskader zijn genoemd, mag maximaal gedurende een periode van 12 maanden worden afgeweken.

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 Sonnewijck Vastgoed CV, Rietwijck Vastgoed FGR, Leidsewijck Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed CV, Duinweide Woningen B.V., Oostwijck Vastgoed B.V., Rivierburcht Vastgoed FGR, Burgwijck Vastgoed FGR 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.

Beloningsbeleid Beheerder

Het beloningsbeleid van Duinweide is een zorgvuldig, beheerst en duurzaam beloningsbeleid dat in lijn ligt met de strategie, doelstellingen, risicobereidheid alsmede normen en waarden van Duinweide. Hiermee dient te voorkomen dat het toekennen van een variabele beloning kan resulteren in een onjuiste behandeling van participanten, werknemers of derden, dan wel ander risicovol gedrag dat een negatief effect kan hebben op de waarde van het vastgoed en het rendement van de beheerde fondsen, op Duinweide zelf, alsmede op de financiële sector als geheel. Het beloningsbeleid van Duinweide is er op gericht dat een bestuurder of werknemer zich richt op de lange termijn belangen van participanten en het vermijden van buitensporige risico's, waaronder die op het gebied van duurzaamheid.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de beloning van de werknemers in de periode eindigend op 31 december 2021, conform de jaarrekening van Duinweide Investerings N.V. De totale beloning is inclusief sociale lasten en exclusief dividend zoals uitgekeerd aan de aandeelhouders.

	Aantal werknemers (FTE)	% Vaste beloning	% Variabele beloning	Winstdeling (EUR)	Totale beloning (EUR)
Werknemers	8	90%	10%	€ -	€ 940.357
Beheerder					

Verder heeft de Beheerder haar gedragscode waarvan de meest recente versie is opgesteld en vastgesteld op 7 juli 2021. In de gedragscode is vastgelegd hoe op basis van waarden integer handelen wordt nagestreefd. Daarbij bevat de gedragscode een aantal handvatten voor medewerkers in geval van integriteitsissue 's, alsmede een klokkenluidersregeling.

Wft

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

Bewaarder

De Beheerder heeft CSC Depository B.V. als AIFMD-bewaarder van het Fonds aangesteld 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. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Onderdeel van het risicobeleid is dat we afwegen welke risico's wij in verschillende scenario's kunnen lopen, welke beheersingsmaatregelen wij daartegenover zetten en hoe we de effectiviteit van deze maatregelen vervolgens meten. Belangrijke risico's die in dit proces aan de orde komen betreffen:

Renterisico

Het Fonds sluit in beginsel bankfinancieringen af met een looptijd van 5 of 7 jaar. Na deze periode dient er een nieuwe financiering worden overeengekomen, de rente hiervan zal afhankelijk zijn van de dan geldende marktcondities. In het Prospectus is die rente begroot op 5,1%. Het risico bestaat echter dat deze hoger uitvalt. De hoogte van de rente heeft tevens invloed op de waarde van het vastgoed. Een hogere rente zal dus vermoedelijk resulteren in lagere beleggingsresultaten.

Aflossingsrisico

De Financier 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). Ratio's zijn als volgt gedefinieerd, Loan to Value (LTV): De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de door de financier getaxeerde waarde van het Object. Debt Yield (DY): De netto huuropbrengsten (over de voorgaande twaalf maanden) die het Fonds daadwerkelijk heeft ontvangen met betrekking tot het Object, gedeeld door de pro-resto hoofdsom van de Financiering. Als de LTV stijgt boven het vooraf overeengekomen niveau (60%) of de DY daalt onder het vooraf overeengekomen niveau (7,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement. Op basis van de huidige taxatiewaarde van de Objecten (exclusief de nog aan te kopen object(en)), bedraagt de LTV van het Fonds circa 53%. Per 30 juni 2022 bedraagt de DY van het Fonds circa 9,3%.

Herfinancieringsrisico

Wanneer de financiering afloopt, beoogt de Beheerder deze te verlengen. Het risico bestaat dat een Financier na afloop van de leningsduur besluit de lening niet te verlengen dan wel de lening alleen te willen verlengen tegen minder gunstige voorwaarden. Het risico bestaat dat op dat moment een lager rendement wordt behaald dan begroot.

Marktrisico

Het Fonds is actief op de Nederlandse markt en koopt uitsluitend vastgoed aan in Nederland. Het marktrisico ziet op het algemene economische klimaat waarin de vastgoedmarkt zich bevindt en heeft een grote invloed op de waardeontwikkeling van vastgoed. Het economisch klimaat is zowel van invloed op de vraag naar en het aanbod van het vastgoed als op de verhuurmarkt. In het geval van verminderde vraag bij een minimaal gelijkblijvend aanbod zal de waarde van het vastgoed onder druk komen te staan.

Het marktrisico kan tot gevolg hebben dat (een deel) van de Objecten niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden, kan/kunnen worden verkocht door de marktomstandigheden op dat moment, waardoor de Beheerder niet in staat zal zijn de beleggingsportefeuille van het Fonds adequaat te beheren en uiteindelijk het vermogen van het Fonds niet zal kunnen worden vereffend en/of het Fonds niet kan worden beëindigd.

De inkomsten van het Fonds bestaan nagenoeg geheel uit de huurinkomsten van supermarkten. Het risico bestaat dat door marktontwikkelingen het aantal supermarktketens verder verminderd. Hierdoor zou in de toekomst verminderde concurrentie kunnen ontstaan op de verhuurmarkt waardoor huurprijzen onder druk komen te staan. Tevens bestaat het risico dat door fusie bepaalde supermarktformules verdwijnen.

Als het aandeel online supermarktbestedingen groeit, kan dat leiden tot een lagere omzet in de fysieke supermarkt. Een lagere winkelomzet kan ertoe leiden dat de huurder van een Object problemen krijgt om de huur aan het Fonds te betalen waardoor een lagere huurprijs tot stand zal moeten komen of leegstand kan ontstaan. Dit zal een negatief effect hebben op de huurinkomsten en de waarde van de Objecten, hetgeen zal leiden tot een lager Direct- en Indirect rendement.

Inflatierisico

De inflatie ligt op dit moment op een aanzienlijk hoger niveau dan de afgelopen jaren. De redenen voor de hoge inflatie zijn onder meer (i) de snelle heropening van de economie na opheffing van de Corona maatregelen, (ii) hogere energieprijzen, door onder meer de oorlog in Oekraïne en (iii) een laag inflatiepercentage in 2020. De inflatie heeft invloed op het Direct en Indirect rendement van het Fonds. Deze ontwikkeling en de aanpak van de oplopende inflatie heeft, naar verwachting ook invloed op andere risico's zoals bijvoorbeeld het renterisico en het kostenrisico.

Om de inflatie omlaag te brengen heeft de ECB in juli 2022 besloten de rente met 0,50% te verhogen, hetgeen invloed kan hebben op voornoemde risico's, alsmede het Direct en Indirect rendement. Voornoemde maatregelen, alsmede overige maatregelen die door de ECB of overige beleidsbepalers genomen kunnen worden om de inflatie omlaag te brengen, kunnen mogelijk een invloed hebben op de ontwikkelingen van andere risico's. Door hogere inflatie kan de koopkracht onder druk komen te staan, hetgeen de winstgevendheid van huurders (de winkeliers) kan laten afnemen. Bij een dalende winstgevendheid in algemene zin zal de huurprijs die winkeliers kunnen of willen betalen voor hun huisvesting afnemen. Hierdoor kunnen de huurprijzen die gerealiseerd worden door het Fonds, en daardoor ook het Exploitatieresultaat, in negatieve zin beïnvloed worden.

Leegstandsrisico

Indien een huurovereenkomst van een Object eindigt of wordt opgezegd, en er nog geen nieuwe huurder is gevonden – dan kan dit leiden tot leegstand. Leegstand leidt tot inkomstendering en mogelijk ook additionele kosten voor het Fonds. Bij langdurige niet nakoming dan wel blijvende onmogelijkheid tot nakoming van de verplichtingen door een huurder van een Object, zal de Beheerder veelal naar een nieuwe huurder omzien en het gehuurde moeten laten ontruimen. Leegstand van een of meerdere Objecten heeft een negatieve invloed op het Exploitatieresultaat.

Risico wijziging in de wet- en regelgeving voor Objecten

De Objecten zijn onderworpen aan- en worden beïnvloed door wet- en regelgeving. Er kunnen wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving plaatsvinden op het gebied van huur, milieu- en bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften. Een voorbeeld hiervan is dat de overheid (vergelijkbaar met kantoren) eisen zal stellen aan het energielabel c.q. verduurzamen van Objecten. Dit kan een directe invloed hebben op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten, en daarmee ook op het rendement. Het Fonds kan hierdoor met hogere onderhoudskosten geconfronteerd worden, die een nadelig effect hebben op het Exploitatieresultaat.

Een ander voorbeeld van wijziging van wet- en regelgeving wat een nadelig effect heeft op het Exploitatieresultaat van het Fonds, betreft de wijzigingen met betrekking tot de overdrachtsbelasting. De kosten met betrekking tot de aankoop van een Object zullen hiermee stijgen, hetgeen een nadelig effect heeft op het Direct Rendement. Daarnaast kan een verhoging van de overdrachtsbelasting leiden tot een lagere verkoopwaarde van de Objecten.

Debiteurenrisico

De inkomsten van het Fonds zullen bestaan uit de Bruto huuropbrengsten. Hoewel de kredietwaardigheid van een huurder vooraf wordt onderzocht, sluit dit echter niet uit dat een huurder op een bepaald moment de huurtermijnen niet (tijdig) kan voldoen. Bij langdurige niet-nakoming (na 3 maanden) zal het Fonds bij de rechter om ontbinding vragen van het huurcontract zodat tot ontruiming van het gehuurde Object kan worden overgegaan. Niet juiste, tijdige of volledige nakoming door huurders van hun financiële verplichtingen aan het Fonds, zal vermoedelijk een negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat.

Tevens bestaat het risico dat winstgevendheid van huurders (de winkeliers) in het algemeen zal afnemen, bijvoorbeeld door de huidige stijgende trend van online verkopen en laag consumentenvertrouwen. Bij een dalende winstgevendheid in algemene zin zal de huurprijs die winkeliers kunnen of willen betalen voor hun huisvesting afnemen. Hierdoor kunnen de huurprijzen die gerealiseerd worden door het Fonds, en daardoor ook het Exploitatieresultaat, in negatieve zin beïnvloed worden.

Risico impact COVID-19

Door de (mogelijke) verspreiding van het Coronavirus (COVID-19), varianten van dit virus en andere virussen kan de conjunctuur verslechteren. Voor het Fonds en voor een potentiële koper van een Object kan dit tot gevolg hebben dat het lastiger wordt om een Financiering aan te gaan. Indien het voor het Fonds dan wel voor een potentiële koper van een Object, lastiger wordt om financieringen aan te gaan, zal de vraag naar vastgoed kleiner zijn, hetgeen een waarde drukkend effect heeft op de Objecten. Dit leidt tot een lager indirect rendement voor de beleggers.

Risico-monitoring

De beheerder heeft een risico control framework die ten grondslag ligt aan het inzichtelijk maken en monitoren van de risico's in de risico rapportages op fondsniveau die periodiek wordt samengesteld. Gedurende de verslagperiode zijn de risico's van het fonds binnen de door ons geformuleerde limieten gebleven.

Duurzaamheidsverklaring

Bij Duinweide zijn we van mening dat investeren voor de lange termijn niet succesvol kan zijn zonder rekening te houden met de ontwikkelingen in de samenleving. We wegen, waar nodig, environmental, social en governance-factoren (ESG) mee in onze beleggingsbeslissingen, om duurzaamheidsrisico's beter te beheersen en duurzame langetermijnrendementen te genereren.

De vastgoedfondsen van Duinweide hebben niet tot doel een duurzame of 'groene' belegging te bieden, noch beogen zij het promoten van zowel ecologische als sociale kenmerken.

Echter worden in het huidige beleggingsbeleid- en beslissingen wel duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. Een duurzaamheidsrisico is het risico dat een belegging minder waard wordt als gevolg van een gebeurtenis of omstandigheid op het gebied van duurzaamheid.

Vaak als wordt gesproken over duurzaamheid, dan wordt de afkorting ESG gebruikt.

- Environmental (E) staat voor milieu. Denk hierbij bijvoorbeeld aan klimaatverandering, CO₂-uitstoot, afvalverwerking en watergebruik.
- Social (S) staat voor maatschappij. Denk hierbij bijvoorbeeld aan werkomstandigheden, mensenrechten en toegang tot zorg.
- Governance (G) staat voor ondernemingsbestuur. Dit gaat over zaken als diversiteit in het bestuur, beloningsbeleid, naleving wet- en regelgeving en aandeelhoudersbescherming.

Bij het beheren van de vastgoedfondsen worden aan de hand van het opgestelde beleggingsbeleid, bepaalde type beleggingen geselecteerd. Bij het selecteren van beleggingen wordt rekening gehouden met tal van factoren die van invloed kunnen zijn op waardeontwikkeling. Omdat duurzaamheidsrisico's tevens van negatieve invloed kunnen zijn

op deze waardeontwikkeling, maken deze aspecten hier onderdeel van uit. Deze risico's zijn gebaseerd op de reeds genoemde ESG-factoren.

Prospectus

Voor het fonds is een prospectus opgesteld met informatie aangaande het fonds, de kosten en de risico's. Het prospectus is verkrijgbaar ten kantore van de beheerder en tevens verkrijgbaar, na inloggen, op de website van de beheerder (www.mijn.duinweide.nl).

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 blijven een centrale rol spelen in het dagelijks leven van de Nederlander. Volgens onderzoeksbureau NielsenIQ¹ hebben de Nederlandse supermarkten EUR 44,6 miljard omzet behaald in 2021. Hoewel dit een lichte daling van 0,2% betreft had het jaar 2021, door de extra 53e week in 2020, één week minder. Gecorrigeerd voor deze extra week zou de groei derhalve op 1,7% zijn uitgekomen. Na de recordgroei van circa 11,2% in coronajaar 2020, is de omzet ook in 2021 op een zeer hoog niveau gebleven. Dit kwam onder andere door diverse beperkende maatregelen i.v.m. corona, maar ook de tweevoudige accijnsverhoging op tabak in januari en april, wat resulteerde in een omzetgroei van EUR 158 miljoen.

Volgens onderzoeksbureau IRI² zijn er met betrekking tot de marktaandelen in 2021 grotere verschuivingen in marktaandeel dan in de voorgaande jaren. Dit komt mede door het uit het straatbeeld verdwijnen van de supermarktketen Deen, waarvan de vestigingen zijn overgenomen door Albert Heijn, Vomar en Deko. Supermarkten Albert Heijn en Jumbo wonnen dit tweede coronajaar marktaandeel ten koste van de discounters van Superunie. Albert Heijn blijft de grootste supermarktketen en wist in 2021 het marktaandeel uit te breiden, mede door de overname van 38 Deen-supermarkten.

Daarnaast heeft de supermarkt ook een belangrijke sociale functie. Ze bieden volgens Retailinsiders³ gevarieerd en afwisselend werk aan meer dan 330.000 mensen (2020) 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.

NielsenIQ⁴ verwacht dat 2022 een 'uitdagend jaar' zal zijn. Door bijvoorbeeld de fusie van Plus en Coop zal er het nodige gebeuren in het supermarktlandschap. Tevens zal de oplopende inflatie zal onvermijdelijk leiden tot prijsverhogingen. NielsenIQ⁵ geeft daarbij het volgende aan: "Alhoewel de omzet positief door prijsverhogingen beïnvloed zal worden, is het de vraag of consumenten evenveel blijven kopen."

Onderzoeksbureau IRI⁶ verwacht voor 2022, nu de mobiliteit van consumenten weer is toegenomen, dat de supermarkt omzet van 2022 wordt afgesloten met een lichte daling ten opzichte van vorig jaar (tussen 0% en – 1%) waarna de omzet in 2023 weer zal stijgen (prognose +2%).

¹ NielsenIQ, 'Supermarkten zien omzet ook in 2021 toenemen', januari 2022, (geraadpleegd op 23 maart 2022) (<https://www.foodclicks.nl/nieuws/supermarkten-zien-omzet-ook-in-2021-toenemen/>)

² Onderzoeksbureau IRI, januari 2022, (geraadpleegd op 23 maart 2022) (<https://www.bpnieuws.nl/article/9391876/ah-en-jumbo-pakken-meer-markt-aandeel-superunie-daalt/>)

³ Retailinsiders: dashboard Supermarkten, 2020 (geraadpleegd op 23 maart 2022) (<https://www.retailinsiders.nl/branches/levensmiddelenzaken/supermarkten/>)

⁴ NielsenIQ, 'AH Grootste groeier van 2021, januari 2022, (geraadpleegd op 23 maart 2022) (<https://www.levensmiddelenkrant.nl/levensmiddelenkrant/nieuws/ah-grootste-groeier-van-2021>)

⁵ NielsenIQ, 'AH Grootste groeier van 2021, januari 2022, (geraadpleegd op 23 maart 2022) (<https://www.levensmiddelenkrant.nl/levensmiddelenkrant/nieuws/ah-grootste-groeier-van-2021>)

⁶ Onderzoeksbureau IRI: Prognose 2022, (geraadpleegd op 25 augustus 2022) (<https://www.iriworldwide.com/nl-nl/insights/news/iri-verwacht-schommeling-in-omzetgroei-supermarkte>)

Vastgoedportefeuille

Het Fonds belegt per 30 juni 2022 in achttien 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 m² BVO bestaande uit 687 m² VVO en 337 m² 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 telkens 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 m² VVO en daarnaast circa 400 m² 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 m² 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 elk 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 omringende 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 m² BVO. De huurovereenkomsten zijn per 17 september 2012 aangegaan voor een periode van 10 jaar, tot september 2022. Aangezien de huurovereenkomsten niet zijn opgezegd, zijn deze voortgezet met een periode van vijf jaar. Als per 16 september 2027 niet wordt opgezegd is nog sprake van een optieperiode van wederom 5 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 Kooiplein 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 Kooiplein neemt een centrale en goed bereikbare plek in binnen Leiden Noord.

De Hoogvliet gevestigd in Object Leiden heeft een oppervlakte van totaal 2.000 m² 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 overige retail in het object gevestigd. De overige units zijn verhuurd aan een kapper, scooterwinkel, cafetaria, medische specialzaak 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 m² 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 m² 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 telkens vijf jaar. Complementair aan de Jumbo supermarkt zijn een kapsalon, schoonheidssalon en een vestiging van de gemeente Cuijk in het object gevestigd.



Object: Haarlem

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 m² BVO. De huurovereenkomst is 2018 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 m² 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 Jumbo supermarkt heeft de beschikking over een eigen parkeerterrein (onderdeel van Object Zevenaar). Dit parkeerterrein en de gevel zullen binnen afzienbare tijd 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 m² BVO. De supermarkt wordt geëxploiteerd door een lokale franchisenemer, de heer Heemskerk, met twee vestigingen in Zevenaar. De huurovereenkomst is in augustus 2020 verlengd voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 31 augustus 2035.

Object Spijkenisse

Dit wijkwinkelcentrum is een modern ogend complex, dat goed bereikbaar is en een ruime, gratis parkeervoorziening heeft. De huidige supermarkt heeft een oppervlakte van 2.370 m² inclusief 245 m² laad- en losruimte en is voorzien van de laatste technieken op het gebied van duurzaamheid en milieu. Om de winkelervaring voor consumenten zo compleet mogelijk te maken, is aan de overkant van de inwendige passage een slijterij gevestigd. Aan de zuidelijke buitenzijde is verder een Kruidvat gevestigd. Rondom de supermarkt zijn parkeerplaatsen aangelegd. Mede-eigenaar van het complex is woningbouwcoöperatie Ruwaard van Putten, gevestigd in Spijkenisse. Zij heeft het eigendom en het beheer over de 102 woningen in het complex. De huurovereenkomst met Detailconsult B.V. loopt tot en met 21 oktober 2030.

Object Schijndel

Het Fonds belegt in een winkellocatie die volledig is verhuurd aan Plus Vastgoed B.V. en waarvan de huurovereenkomst tot en met 31 december 2032 loopt. De supermarkt die aan Plus Vastgoed B.V. is verhuurd, is zeer ruim opgezet en is een zogenaamde "briljant formule", dit houdt onder meer in dat de supermarkt beschikt over meerdere versafdelingen. Deze Plus supermarkt is een van de zes supermarkten in Schijndel en de grootste in het centrum. Naast de Plus supermarkt zijn een Albert Heijn, Aldi en Jumbo in en om het centrum gevestigd. De zichtbaarheid, vindbaarheid en bereikbaarheid van de locatie van de Plus supermarkt is uitstekend.

Het complex waarin zich het Object bevindt, is gebouwd in 1981 en uitgebreid in 2013 en in 2018. De totale grootte van het object is 2.071 m² BVO.

Object Groningen

In Object Groningen is een Albert Heijn supermarkt gevestigd aan het begin van de Oude Ebbingestraat, in het centrum van Groningen. De huurovereenkomst loopt tot 31 augustus 2031. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze voortgezet met 4 optieperioden van telkens vijf jaar.

Het Object heeft een oppervlakte van 2.593 m² BVO, en is recentelijk uitgebreid en volledig gerenoveerd. Het Object is volledig onderkelderd. Hoewel in de binnenstad van Groningen diverse supermarkten zijn gelegen kunnen deze supermarkten door de hoge concentratie van bewoners allen de consumenten goed bedienen. Albert Heijn heeft reeds een lange tijd een dominante positie in de binnenstad van Groningen, mede dankzij het strategisch goed verspreide vestigingsnetwerk.

Object Haren II

Het Object Haren II betreft een Action gevestigd aan de Rijksstraatweg in het centrum van Haren. Het Object is gelegen in het centrum van Haren en heeft een oppervlakte van 1.033m². Door de afwezigheid van een Action in de omliggende dorpen zal er toevloeiing vanuit de omgeving plaatsvinden. De huurovereenkomst met loopt tot 31 december 2025. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze telkens voortgezet optieperioden van vijf jaar.

Object Driel

Object Driel betreft een solitaire supermarkt in het centrum van Driel, welke vanuit de diverse aanrijroutes in Driel goed bereikbaar is. Driel is een dorp in de gemeente Overbetuwe en ligt ten westen van Arnhem. Het Object is gelegen aan het centrale plein, waarbij onder andere ook een opticien en apotheek is gevestigd. Vrij parkeren is aan de voorzijde mogelijk op gemeentelijk terrein. Boven het Object zijn een aantal woningen gevestigd, welke tezamen met het Object zijn verenigd in een VvE. Het Object is de enige supermarkt in Driel en de directe omgeving, waardoor er enigszins toevloeiing vanuit de omliggende dorpen plaatsvindt. Het overige winkelaanbod in Driel is met name gericht op dagelijkse boodschappen.

Het Object is verhuurd aan een franchisenemer van Albert Heijn. Het Object is recentelijk volledig gerenoveerd en voorzien van een nieuwe inrichting, waarbij tevens een nieuwe huurtermijn van 10 jaar is afgesloten tot 22 november 2031.

Object Staphorst

Object Staphorst betreft een recent gerealiseerde Aldi in het centrum van Staphorst. Parkeren geschiedt op een ruim parkeerterrein zonder blauwe zone. Aan het parkeerterrein zijn onder andere een Action, Zeeman en drogist gevestigd. Ook wordt op dit terrein een weekmarkt georganiseerd. Mede door het nevenaanbod trekt het Object ook klanten uit de buitengebieden. Het marktgebied van Staphorst kenmerkt zich door relatief grote gezinnen, waardoor er per huishouden sprake is van een relatief hoge besteding. De supermarktdichtheid ligt iets onder het landelijk gemiddelde, waardoor er per saldo sprake is van een gezonde concurrentiedruk. De huurovereenkomst loopt tot 28 februari 2026. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze voortgezet met 4 optieperioden van telkens vijf jaar.

Object Vriezenveen

Object Vriezenveen betreft een winkelruimte in het centrum van Vriezenveen, gelegen nabij onder andere een opticien, Hema en drogist. De huidige huurder, Aldi, heeft de huurovereenkomst opgezegd per het einde van 2022. De verwachting is echter, gezien de nieuwbouwlocatie van Aldi nog gerealiseerd dient te worden, dat de huurtermijn voor enkele kwartalen voortgezet zal worden.

De Beheerder heeft deze locatie tezamen met Object Driel en Object Staphorst aangekocht tegen een relatief lage prijs doordat de huurovereenkomst bij aankoop reeds was opgezegd. De Beheerder heeft vanaf het moment van aankoop getracht het Object binnen 6 maanden door te verkopen om zodoende overdrachtsbelasting te besparen.

Het Fonds heeft op 27 juni 2022 een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van Object Vriezenveen. Het Object zal per 1 oktober 2022 geleverd worden aan de kopers.

Object Horst

Object Horst betreft een Albert Heijn supermarkt gelegen in het kernwinkelgebied van Horst. Horst is gelegen ten oosten van Venlo op circa 20 kilometer van de Duitse grens. De supermarkt en het kernwinkelgebied hebben een verzorgingsfunctie voor een groot buitengebied, dat zich met name richt op de oostelijke dorpen. Door deze regionale functie ligt de supermarktdichtheid ook boven het landelijke gemiddelde. Het Object wordt geëxploiteerd door een franchisenemer. Het Object is zowel via de voorzijde als via de achterzijde toegankelijk. Aan de achterzijde is een ruim parkeerterrein met een blauwe zone. De huurovereenkomst loopt tot 30 september 2026. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze voortgezet met een optieperiode van tien jaar.

Object Goes

Het Object Goes betreft een Aldi ten noorden van het centrum van Goes. Het is gelegen aan een ruim parkeerterrein waar sprake is van betaald parkeren. Aangezien het Object gelegen is in de provincie Zeeland, is er sprake van een specifiek omzetverloop door toerisme. Hierdoor ligt de omzet in de zomermaanden significant boven de omzet in de wintermaanden. Hierdoor zijn objecten in toerismegebieden qua omvang relatief groot, waardoor de omzet per m² relatief laag ligt. Echter, doordat er in het hoogseizoen veel seizoenswerkers zijn, verschilt de personele bezetting in het jaar sterk, waardoor een relatief grote supermarkt ook in het laagseizoen rendabel is. De huurovereenkomst loopt tot 31 oktober 2023. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze voortgezet met 3 optieperioden van telkens vijf jaar.

Financieel verslag

Het resultaat voor belastingen bedraagt EUR 10.914.052 (2020-2021: EUR 3.093.666), de stijging ten opzichte van voorgaand boekjaar is voornamelijk gelegen in de hogere huuropbrengsten door de aankoop van nieuwe Objecten en ongerealiseerde waardeveranderingen van bestaande beleggingen ad EUR 8.419.460.

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.

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. 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 WOZ 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, zoals opgenomen in de jaarrekening. De onderhoudsvoorziening komt niet in de jaarrekening tot uitdrukking, omdat het Object op reële waarde wordt gewaardeerd. In de winst-en-verliesrekening staan de daadwerkelijke uitgaven voor onderhoud.

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 33.700 excl. BTW per kalenderjaar (prijspeil 2022).

Fondsbeheervergoeding

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 per 30 juni 2022 uit circa 8 FTE (30 juni 2021 ca. 7 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.

AIFMD-bewaarkosten

De Bewaarder, zijnde CSC Depositary B.V., ontvangt een basisvergoeding van ca. EUR 9.250 excl. BTW per kalenderjaar en een variabele vergoeding van 2 promille van het balanstotaal (prijspeil 2022).

Fondsinitiatiekosten

De fondsinitiatiekosten, bestaande uit kosten die het fonds maakt voor werkzaamheden en adviezen op juridisch-, fiscaal-, financieel- en compliance gebied met betrekking tot de opzet, en structurering en marketing van nieuwe emissies, worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Financieringslasten

De financieringslasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen.

Financiële positie

Beleggingen in terreinen en gebouwen

Het onroerend goed is per ultimo boekjaar gewaardeerd op EUR 104.320.000, 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 117.538 afgelost. Er is geen sprake van financiële instrumenten om financieringsrisico's af te dekken.

Schulden aan banken

De Financier 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). Ratio's zijn als volgt gedefinieerd, Loan to Value (LTV): De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de door de financier getaxeerde waarde van het Object. Debt Yield (DY): De netto huuropbrengsten (over de voorgaande twaalf maanden) die het Fonds daadwerkelijk heeft ontvangen met betrekking tot het Object, gedeeld door de pro-resto hoofdsom van de Financiering. Als de LTV stijgt boven het vooraf overeengekomen niveau (60%) of de DY daalt onder het vooraf overeengekomen niveau (7,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement. Op basis van de huidige taxatiewaarde van de Objecten (exclusief de nog aan te kopen object(en)), bedraagt de LTV van het Fonds circa 53%. Per 30 juni 2022 bedraagt de DY van het Fonds circa 9,3%.

Onderstaand overzicht met daarin de actuele leningen, de hoofdsom, de looptijd, het rentetarief en de periodieke (jaarlijkse) aflossing zichtbaar.

Lening ING REF	Hoofdsom	Rente	Aflossing
10013682	1.650.000	FIX 2.66	-
10017784	800.000	FIX 2.185	-
10019718	2.773.000	FIX 2.75	13.864
10020747	3.511.000	FIX 2.78	17.560
10022315	1.970.000	FIX 2.75	49.250
10023866	2.950.000	FIX 2.19	-
10024393	4.275.000	FIX 2.25	-
10025301	5.562.880	FIX 2.12	-
10026291	9.938.334	FIX 2.09	36.864
10027131	15.000.000	FIX 3.41	-
10027132	10.520.000	FIX 3.66	-

Kengetallen

Intrinsieke waarde en handelskoers

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderinggrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het fonds per 30 juni 2022 bedraagt EUR 41.524.757 (30 juni 2021: EUR 33.302.764, 30 juni 2020: EUR 24.935.941), zijnde EUR 6.324 (30 juni 2021: EUR 5.072, 30 juni 2020: EUR 4.816) per certificaat.

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 1 juli 2022 bedroeg de indicatieve handelskoers EUR 6.365, per aanvang fonds was dit EUR 5.000 en per 1 juli 2021 EUR 5.497.

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 op basis van de geldende jaarverslaggevingsregels in 5 jaar worden afgeschreven.

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)	30-6-2022	30-6-2021
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	33.302.764	23.800.156
Stelselwijziging kosten van emissies en uitgifte kapitaal	-	1.135.785
Uitgifte van kapitaal	-	7.546.156
Resultaat boekjaar	10.914.052	3.093.666
Dividenden	-2.692.058	-2.272.999
Stand bij einde verslaggevingsperiode	41.524.757	33.302.764
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	6.566	6.566
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	6.324	5.072

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	2021-2022	2020-2021
Gemiddelde intrinsieke waarde	37.413.760	29.119.353
Som van de lopende kosten	614.188	599.743
Lopende kostenfactor (LKF)	1,64%	2,06%
De Som van de lopende kosten is als volgt bepaald:	2021-2022	2020-2021
Exploitatiekosten	457.232	447.301
Fondsbeheervergoeding	126.997	127.383
Vergoeding AIFMD-bewaarder	29.959	25.059

Toekomstparagraaf

De Beheerder verwacht over 2022-2023 een resultaat te realiseren dat is opgenomen in de tabel 'Geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement Objecten' onder Jaar 9. De Beheerder is voornemens om in lijn met de groei-doelstelling van het Fonds Objecten aan te kopen en nieuwe financieringen aan te gaan en/of bestaande (aflopende) financieringen te verlengen. 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 -	Jaar 2 -	Jaar 3 -	Jaar 4 -	Jaar 5 -	Jaar 6 -	Jaar 7 -	Jaar 8 -	Jaar 9 -
		2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
		(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(werkelijk)	(begroot)
Huuropbrengst		194.064	380.858	967.232	2.190.090	2.522.017	3.006.732	3.839.207	4.481.058	6.562.545
Huurherziening									2.947	-34.146
Verbouwingsbijdrage									-15.507	-3.989
Totale opbrengsten (a)		194.064	380.858	967.232	2.190.090	2.522.017	3.006.732	3.839.207	4.468.497	6.524.410
Vastgoedbeheer	3,0%	-5.810	-9.535	-25.557	-69.893	-75.747	-90.735	-122.517	-134.432	-195.852
Niet verrekenbare BTW		-	-	-	-1.638	-2.610	-3.832	-861	-576	-11.751
Eigenaarslasten	3,5%	-11.513	-20.422	-49.587	-101.634	-139.734	-155.036	-200.243	-198.236	-294.002
Onderhoud	3,0%	-	-108	-2.787	-18.823	-34.374	-40.143	-69.439	-47.341	-209.345
Adviseurs		-5.244	-11.280	-13.393	-31.667	-42.012	-45.363	-54.241	-84.675	-95.485
Fondsbeheer en fondskosten		-11.169	-16.604	-51.380	-74.132	-105.342	-118.559	-152.442	-160.280	-248.195
Totale Exploitatiekosten (b)		-33.736	-57.949	-142.704	-297.787	-399.819	-453.668	-599.743	-625.539	-1.054.631
Financieringsrente		-42.420	-83.780	-210.539	-430.986	-503.071	-608.372	-739.852	-836.703	-1.778.937
Brugfinanciers									-30.030	-90.000
Negatieve rente over banksaldo		-	-	-	-	-	-	-2.030	-10.417	-4.500
Totale Financieringslasten (c)		-42.420	-83.780	-210.539	-430.986	-503.071	-608.372	-741.882	-877.150	-1.873.437
Fondsinitiatiekosten		-28.920	-61.423	-177.516	-309.729	-353.986	-370.185	-481.341	-456.554	-
Waardeverandering van beleggingen		-152.288	-46.891	-795.372	9.217	233.118	-408.232	1.098.112	8.419.460	-
Amortisatie financieringslasten		-1.650	-2.564	-7.655	-14.817	-17.076	-17.558	-20.687	-14.663	-
Totale Indirecte baten en lasten (d)		-182.858	-110.878	-980.543	-315.329	-137.944	-795.976	596.083	7.948.244	-
Exploitatieresultaat (a+b+c+d)		-64.950	128.251	-366.554	1.145.988	1.481.183	1.148.717	3.093.665	10.914.052	3.596.342
Correctie voor indirecte baten en lasten (d)		182.858	110.878	980.543	315.329	137.944	795.976	-596.083	-7.948.244	-
Reservering voor onderhoud		-3.500	-11.433	-25.105	-32.474	-20.535	-71.515	-57.162	-100.835	-
Resultaat cf. Prospectus grondslagen		114.408	227.696	588.884	1.428.843	1.598.592	1.873.177	2.440.420	2.864.973	3.596.342
Aflossingen op hypotheek		-	-	-6.932	-59.508	-105.226	-117.538	-117.538	-117.538	-117.538
Uitkering uit reserves		-14.158	-6.823	196.563	17.465	-6.687	-16.915	-49.883	-55.377	94.910
Voor uitkering beschikbaar		100.250	220.873	778.515	1.386.800	1.486.680	1.738.724	2.272.999	2.692.058	3.573.714
Uitkering per Certificaat		250	350	366	380	390	387	387	410	410
Direct rendement		6,7%	7,2%	7,1%	7,4%	7,5%	7,6%	7,4%	7,8%	7,4%
Gemiddeld direct rendement t/m heden	7,3%									
Hypotheek saldo aanvang periode		1.650.000	1.650.000	3.250.000	13.389.068	16.840.560	18.705.335	25.812.797	33.192.826	58.595.288
Opnames		-	1.600.000	10.146.000	3.511.000	1.970.000	7.225.000	7.497.568	25.520.000	7.200.000
Aflossing		-	-	-6.932	-59.508	-105.226	-117.538	-117.538	-117.538	-117.538
Hypotheek saldo einde periode		1.650.000	3.250.000	13.389.068	16.840.560	18.705.335	25.812.797	33.192.826	58.595.288	65.677.750

Verschillen tussen het saldo hypotheek zoals bovenstaand opgenomen en in de toelichting op de jaarrekening worden veroorzaakt door geamortiseerde afsluitkosten, deze zijn bij het aangaan van de lening in rekening gebracht. De geamortiseerde afsluitkosten worden jaarlijks ten laste van het resultaat gebracht. De kolom begroting over boekjaar 2022/2023 is opgenomen als prognose en is conform de versie zoals beschikbaar op onze website, hierin is naast object Oss geen rekening gehouden met eventuele nieuwe aankopen.

Toelichting op rendementsbegrippen

Rendementsprognoses

De rendementsprognoses van het Fonds zoals opgenomen in het prospectus 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 is verondersteld, 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 Exploitatieresultaat 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.

Ondertekening door de directie

Alphen aan den Rijn, 21 oktober 2022

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. J.C.J. Mondt

w.g. J. Vissinga

w.g. P.J.M. van Zeven

Fiscale positie over 2021-2022

(alle bedragen in EUR)

Berekening belastbaar bedrag

Het fiscaal belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2021-2022 is als volgt berekend:

Resultaat voor belasting		10.914.052
Af: Commerciële herwaardering	-8.419.460	
Af: Hogere fiscale afschrijving fondsinitiatiekosten	-68.002	
Af: Hogere fiscale dotatie voorziening onderhoud	-105.382	
		<hr/>
		-8.592.844
Fiscaal belastbaar bedrag		<hr/> 2.321.208 <hr/>

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 zelf geen vennootschapsbelasting. Het Fonds voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld aan een FBI, over het boekjaar is derhalve geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

De aanpassingen op het resultaat voor belasting, zoals opgenomen in de berekening van het fiscaal belastbaar bedrag, zien voornamelijk toe op herwaardering en afschrijving fondsinitiatiekosten. Commercieel is het Object gewaardeerd op reële waarde, met herwaardering tot gevolg. Fiscaal is het Object gewaardeerd op historische kostprijs, hier is derhalve geen sprake van herwaardering. Zowel commercieel als fiscaal zijn de fondsinitiatiekosten geactiveerd en worden geamortiseerd over een periode van 5 jaar, waarbij commercieel een deel van de initiatiekosten die toezien op de aankoop zijn geactiveerd op de aankoopprijs van het vastgoed.

3 | Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 30 juni 2022

Na resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toel.		30 juni 2022	30 juni 2021
Activa				
Beleggingen				
Beleggingen in terreinen en gebouwen	1	<u>104.320.000</u>	<u>64.640.000</u>	64.640.000
			104.320.000	
Immateriele vaste activa				
Kosten van emissies en uitgifte kapitaal	2	<u>1.697.834</u>	<u>1.317.509</u>	1.317.509
			1.697.834	
Vorderingen				
Overige vorderingen		16.963	12.583	
Overlopende activa	3	<u>181.051</u>	<u>156.562</u>	169.145
			198.014	
Liquide middelen	4		3.247.092	2.267.608
Totaal activa			<u>109.462.940</u>	<u>68.394.262</u>
Passiva				
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal	5	1.641.500	1.641.500	
Agioreserve		33.074.278	33.074.278	
Overige reserves		-5.811.514	-4.903.150	
Herwaarderingsreserve		10.922.660	2.172.627	
Wettelijk reserve fondsinitiatiekosten		<u>1.697.834</u>	<u>1.317.509</u>	
			41.524.758	33.302.764
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	6	<u>58.353.146</u>	<u>33.026.021</u>	33.026.021
			58.353.146	
Kortlopende schulden				
Kortlopend deel schulden aan banken	6	117.538	117.538	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7	376.912	343.310	
Schulden aan verbonden partijen	8	2.464.544	-	
Overlopende passiva	9	1.984.268	1.590.642	
Brugfinanciers	10	4.600.000	-	
Overige schulden		<u>41.774</u>	<u>13.987</u>	
			9.585.036	2.065.477
Totaal passiva			<u>109.462.940</u>	<u>68.394.262</u>

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2021-2022

(alle bedragen in EUR)

	Toel.		2021-2022	2020-2021
Exploitatieresultaat				
Huuropbrengsten	11	4.468.497	3.839.207	
Exploitatiekosten	12	<u>465.259</u>	<u>447.301</u>	
			4.003.238	3.391.906
Waardeveranderingen van beleggingen				
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	<u>8.419.460</u>	<u>1.098.112</u>	
			8.419.460	1.098.112
Som der bedrijfsopbrengsten			<u>12.422.698</u>	<u>4.490.018</u>
Bedrijfslasten				
Fondsbeheervergoeding	13	130.321	127.383	
Vergoeding AIFMD-bewaarder	14	29.959	25.059	
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	15	456.554	481.341	
Financieringslasten	16	<u>891.813</u>	<u>762.569</u>	
Som der bedrijfslasten			<u>1.508.647</u>	<u>1.396.352</u>
Resultaat voor belastingen			10.914.052	3.093.666
Belastingen			<u>-</u>	<u>-</u>
Resultaat na belastingen			<u>10.914.052</u>	<u>3.093.666</u>

Kasstroomoverzicht 2021-2022

(alle bedragen in EUR)

	2021-2022	2020-2021
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	10.914.052	3.093.666
Aan- en verkopen van beleggingen	-31.260.540	-14.381.888
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-8.419.460	-1.098.112
Mutatie geactiveerde fondsinitiatiekosten emissies	-380.325	-181.724
Mutaties van vorderingen	-28.869	-456
Mutaties van kortlopende schulden*	7.421.070	-13.042
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-21.754.072	-12.581.556
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	-	7.546.156
Ontvangsten uit of aflossingen op langlopende schulden	25.327.125	7.392.716
Dividenduitkeringen*	-2.593.568	-1.971.303
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	22.733.557	12.967.569
Netto kasstroom	979.484	386.013
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	2.267.608	1.881.595
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	3.247.092	2.267.608
Mutatie in geldmiddelen	979.484	386.013

*) Na correctie van de uitkering aan participanten over het laatste kwartaal van het boekjaar, de uitkering is namelijk voldaan na balansdatum.



Object: Haren

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

Dit jaarverslag van Duinweide Supermarkten B.V. heeft betrekking op de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 (boekjaar 2021-2022).

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.

De Jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving. De balans en winst-en-verliesrekening zijn opgesteld uitgaande van het Besluit modellen jaarrekening (BMJ) model R, respectievelijk model S. Aan de winst-en-verliesrekening is, op grond van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving hoofdstuk 615 artikel 305, de rubriek exploitatiekosten toegevoegd en zijn de bedrijfslasten verder uitgesplitst.

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.

Lijst met kapitaalbelangen

Duinweide Supermarkten B.V. te Alphen aan den Rijn staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

<u>Naam</u>	<u>Statutaire zetel</u>	<u>(In)direct belang in het kapitaal</u>
Duinweide Supermarkten 1A B.V.	Alphen aan den Rijn	100%

Aandeel in het resultaat van deelnemingen

Het aandeel in het resultaat van deelnemingen betreft het aandeel van het fonds in het resultaat van de op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelneming.

Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Duinweide Supermarkten B.V. zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling van Duinweide Supermarkten B.V.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. De betaalde goodwill wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur. De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

Presentatie en functionele valuta

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

Gevolgen van de coronacrisis voor het fonds

Het fonds heeft tot op heden geen gevolgen ondervonden van de coronacrisis. Het fonds heeft geen gebruik gemaakt van overheidssteun en er zijn geen huurkortingen verstrekt naar aanleiding van corona. Er is derhalve ook geen impact op de verplichtingen jegens financiers. Over 2021-2022 zijn alle contractuele rente- en aflossingsverplichtingen voldaan en er is geen reden om aan te nemen dat het fonds in de nabije toekomst niet aan haar verplichtingen kan voldoen. Gezien de financiële positie van het fonds is de verwachting dat het rendement over 2022-2023 conform prognose zal worden uitgekeerd.

Op basis van huidige inzichten verwacht het bestuur dat de gevolgen van de coronacrisis geen materieel negatief effect zullen hebben op de financiële positie van het Fonds.

Algemeen

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa. Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting 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 het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Stelselwijziging verwerking fondsinitiatiekosten

Duinweide Supermarkten heeft besloten om per 1 juli 2021 een stelselwijziging door te voeren met betrekking tot de verwerkingswijze van de fondsinitiatiekosten. In het verleden werden deze kosten in één keer ten laste van de winst- en verliesrekening van het betreffende boekjaar gebracht. Met ingang van dit boekjaar worden deze kosten als immaterieel actief geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar. Voor zover in de fondsinitiatiekosten vergoedingen aan de beheerder zijn begrepen voor de selectie van het aan te kopen vastgoed, vormen die kosten vanaf dit boekjaar onderdeel van de aankoopprijs van het vastgoed. De reden van deze stelselwijziging is een verbetering van het inzicht en de presentatie van de fondsinitiatiekosten, waarbij in dit nieuwe stelsel de uitgaven zijn toegerekend aan meerdere boekjaren. Daarnaast sluit deze verwerkingswijze beter aan bij hetgeen gebruikelijk is in de markt van vastgoed(groei)fondsen. Deze stelselwijziging is retrospectief doorgevoerd en de vergelijkende cijfers zijn aangepast. De invloed van deze stelselwijziging op het begin vermogen van het fonds per 1 juli 2021 bedraagt EUR 1.135.785. Het effect van deze stelselwijziging op het resultaat over 2021/2022 bedraagt EUR 380.325 (positief). Op basis van deze nieuwe grondslag wordt in de winst- en verliesrekening 2021/2022 een amortisatielast inzake de fondsinitiatiekosten verantwoord ad EUR 456.554 en onder de ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen een last van EUR 179.424 inzake de selectiekosten. Op basis van de oude grondslag zou een last uit hoofde van fondsinitiatiekosten ad EUR 1.016.303 in de winst- en verliesrekening zijn verantwoord. In de balans per 30 juni 2022 is onder de immateriële vaste activa een bedrag ad € 1.697.834 als geactiveerde fondsinitiatiekosten opgenomen. Deze zullen in de komende boekjaren worden geamortiseerd. Ter hoogte van de geactiveerde fondsinitiatiekosten is een wettelijk reserve gevormd.

Schattingen

Het opstellen van de jaarrekening vereist dat het bestuur schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden verwerkt in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

In de jaarrekening is bij de bepaling van de waardering van de beleggingen in terreinen en gebouwen sprake van subjectiviteit. De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde, 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 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 het Object wordt ieder halfjaar op basis van de DCF methode bepaald. De reële waarde wordt tevens intern getoetst door zowel Commercie als Risk Management. De interne waarderingmethode wordt minimaal eens per drie jaar geïjkt middels een taxatie door een externe taxateur. Het taxatierapport dient mede ter mitigatie van het subjectiviteitsrisico, de gehanteerde veronderstelling zijn nader toegelicht in de grondslagen en de toelichting op de jaarrekening.

Grondslagen voor de waardering van Fondsactiva en Fondspassiva

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.

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.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardeverhogingen te realiseren, en niet voor eigen gebruik, aanbouw ontwikkeling ten behoeve van derden en verkoop als onderdeel van de gewone bedrijfsuitoefening. De Objecten worden op het moment van aankoop opgenomen tegen de Verkrijgingsprijs, 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, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een Object op de betreffende waarderingdatum 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 waarderingmethode (DCF methode) bepaald. De Objecten worden daarnaast minimaal eens per jaar getaxeerd door een externe taxateur.

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.

Geactiveerde fondsinitiatiekosten

Onder de geactiveerde fondsinitiatiekosten zijn opgenomen kosten die het fonds maakt voor werkzaamheden en adviezen op juridisch-, fiscaal-, financieel- en compliance gebied met betrekking tot de opzet, en structurering en marketing van nieuwe emissies. Deze kosten worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar ten laste van het resultaat gebracht.

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.

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. Kosten voor het plaatsen van aandelen worden eveneens in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele 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 frequente marktnoteringen.

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 actuele waarde. Op de herwaarderingsreserve worden waardeverminderingen van het betreffende actief, niet zijnde systematische afschrijvingen, in mindering gebracht.

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 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.

Exploitatiekosten

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

Waardeveranderingen van beleggingen

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

Bedrijfslasten

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

Fondsinitiatiekosten

De fondsinitiatiekosten, bestaande uit kosten die het fonds maakt voor werkzaamheden en adviezen op juridisch-, fiscaal-, financieel- en compliance gebied met betrekking tot de opzet, en structurering en marketing van nieuwe emissies, worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

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 rekening houdend met de effectieve rentevoet, verantwoord in de periode waartoe zij behoren, deze worden verantwoord onder de bedrijfslasten.

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.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

De onderneming maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de onderneming blootstellen aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de onderneming een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de onderneming te beperken. Gedurende de verslagperiode zijn de risico's van het fonds binnen de door ons geformuleerde limieten gebleven.

- *Valutarisico*

De onderneming heeft alleen maar financiële instrumenten in euro en transacties in euro, derhalve loopt de onderneming zeer beperkt valutarisico.

- *Renterisico*

De onderneming loopt renterisico. Over alle uit de balans blijvende rentedragende schulden wordt een marktconforme, vaste rente betaald. Er zijn geen instrumenten in verband met het afdekken van renterisico's afgesloten. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de specifieke toelichting.

- *Kredietrisico*

De onderneming loopt kredietrisico over handels- en overige vorderingen. Op het moment dat onzekerheid bestaat omtrent het innen van (een gedeelte van) een vordering wordt een voorziening voor oninbaarheid gevormd voor het bedrag waaromtrent onzekerheid bestaat. Aanwending van de voorziening vindt plaats zodra onvoldoende uitzicht bestaat op het innen van de vordering.

- *Liquiditeits- en kasstroomrisico*

De onderneming bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsprognoses. Het management ziet erop toe dat voor de onderneming steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft.

Toelichting op de geconsolideerde balans

(alle bedragen in EUR)

1 Beleggingen in terreinen en gebouwen	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	64.640.000	49.160.000
Bij: investeringen	31.260.540	14.381.888
Af: desinvesteringen	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	8.419.460	1.098.112
Stand bij einde verslaggevingsperiode	104.320.000	64.640.000

Ultimo boekjaar is de reële waarde van de Objecten bepaald, zoals in de volgende tabel weergegeven per object. Objecten welke per begin boekjaar reeds waren opgenomen zijn gewaardeerd middeld de DCF methode, Objecten die in boekjaar 2021-2022 zijn verkregen zijn gewaardeerd op taxatiewaarde. Een belangrijke veronderstelling in het waarderingsmodel van de externe taxateur en de DCF-methode is de disconteringsvoet (DV), zie de volgende tabel voor de toegepaste waarderingsmethodiek per object en de toegepaste disconteringsvoet. De disconteringsvoet is onder andere afgeleid uit marktgegevens vanuit recente vergelijkbare transacties. Verder is gebruik gemaakt van de Exit Yield (EY), deze is in de DCF berekening gelijk gesteld aan de DV.

Een uitgangspunt in de berekening betreft de huidige huurstream met een toekomstige ingeschatte indexatie (CPI) van 2% (voorgaand boekjaar: 1,75%), zijnde de inflatie op middellange termijn en het streven van de ECB. Daarnaast is bij de waardering rekening gehouden met de te stijgen overdrachtsbelasting per 1 januari 2023, hierbij is gerekend met een tarief van 9% (vorig jaar: 8%).

Om een indicatie te geven van de mogelijke impact van dergelijke inschattingen is naast de gehanteerde indexatie van 2% ook gerekend met 2,7% (inflatie in 2021), met een impact van EUR 3.520.000 positief (3,3%) op de totale boekwaarde van de beleggingen in terreinen en gebouwen. Bij de berekening van deze bandbreedte is enkel de variabele indexatie aangepast in de DCF berekening ten einde een indicatie te gevan van de impact. Er is geen rekening gehouden met de impact van lagere of hogere indexatie, en daarmee mogelijk de inflatie, op overige variabelen zoals kosten en marktomstandigheden.

Object	Aankoop	Boekwaarde 30-6-2022	Boekwaarde 30-6-2021	Mutatie boekjaar	Herwaardering (cumulatief)	Waardering 30-6-2022	DV 30-6- 2022	DV 30-6- 2021
Haarlem	31-8-2014	4.450.000	4.270.000	180.000	1.011.031	DCF	5,25%	5,20%
Den Haag	4-11-2015	4.610.000	3.930.000	680.000	1.363.109	DCF	5,14%	5,70%
Haren	1-12-2016	4.570.000	3.570.000	1.000.000	1.180.732	DCF	5,04%	6,25%
Leiden	1-2-2017	9.870.000	8.140.000	1.730.000	2.087.629	DCF	5,98%	6,95%
Zaltbommel	7-3-2017	10.980.000	9.030.000	1.950.000	1.254.779	DCF	5,62%	6,70%
Cuijk	2-10-2018	7.400.000	6.620.000	780.000	675.893	DCF	5,64%	6,00%
Marknesse	1-8-2018	2.990.000	2.680.000	310.000	430.126	DCF	6,22%	6,70%
Renkum	1-10-2019	6.290.000	5.300.000	990.000	713.254	DCF	5,13%	5,95%
Zevenaar	2-3-2020	8.370.000	7.580.000	790.000	477.304	DCF	5,39%	5,80%
Spijkensisse	29-12-2020	9.680.000	8.570.000	1.110.000	496.972	DCF	5,66%	5,80%
Schijndel	29-12-2020	5.990.000	4.950.000	1.040.000	792.190	DCF	5,24%	5,75%
Groningen	20-6-2022	9.050.000	-	9.050.000	-1.092.193	Taxatie	n.v.t.	n.v.t.
Haren II	20-6-2022	1.530.000	-	1.530.000	318.437	Taxatie	n.v.t.	n.v.t.
Driel	1-6-2022	2.900.000	-	2.900.000	-199.971	Taxatie	n.v.t.	n.v.t.
Staphorst	1-6-2022	3.670.000	-	3.670.000	-636.066	Taxatie	n.v.t.	n.v.t.
Vriezenveen	1-6-2022	650.000	-	650.000	121.204	Taxatie	n.v.t.	n.v.t.
Horst	1-6-2022	6.040.000	-	6.040.000	-432.054	Taxatie	n.v.t.	n.v.t.
Goes	1-6-2022	5.280.000	-	5.280.000	-205.249	Taxatie	n.v.t.	n.v.t.
		104.320.000	64.640.000	39.680.000	8.357.126			

De taxatiewaarde, zoals blijkt uit de meest recente externe taxatierapporten (maximaal 1 jaar oud), van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 109.870.000. Deze ligt daarmee ongeveer 5% hoger dan de boekwaarde per 30 juni 2022 en wordt vooral veroorzaakt door inschattingen, gestegen marktrente en ervaringscijfers aangaande kosten (onderhoud en eigenaarslasten).

De taxateur maakt eveneens gebruik van de DCF methode, de uitkomst hiervan is gehanteerd als taxatiewaarde. De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrij rendement, een toeslag onroerendgoedsector en een object specifieke risico-opslag. De object specifieke risico-opslag is gebaseerd op de mate van alternatieve aanwendbaarheid, het bouwjaar, het huurdersrisico, de looptijd van huurcontracten alsmede de algehele courantheid van het object. Een uitgangspunt in de DCF berekening is de huidige huurstream met een toekomstige ingeschatte indexatie danwel aanpassing naar de actuele markthuur als een mutatie zich voordoet. Er wordt gerekend met een disconteringsvoet binnen een range van 5,04% - 6,22%.

Verder geldt dat de taxaties hebben plaatsgevonden in het eerste deel van 2022, waar de risicovrije premie nog ca. nihil bedroeg. De volgende maanden is de rente, op staats en IRS, sterk opgelopen. De IRS (10J) bedraagt per 30-6-22 ongeveer 2,30%, welke veelal als risicovrije rente wordt beschouwd: één van de componenten van de Yield (naast sector en object risico-opslagen). In het tweede kwartaal, moment na taxatie en waar de betreffende taxateur tot april geen hogere riskfreerate heeft gehanteerd, is de gemiddelde IRS rente met 50 bps opgelopen. Deze opslag is verwerkt in de DV.

De volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt: Huurinkomsten: EUR 4.468.497 (2020-2021 EUR: 3.839.207, 2019-2020: EUR 3.006.712); Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd: EUR 465.259 (2020-2021 EUR: 447.301, 2019-2020: EUR 335.109); Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd: EUR nihil (2020-2021: EUR nihil, 2019-2020: EUR nihil).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 8.357.126, onder het eigen vermogen is een herwaarderingsreserve gevormd voor objecten voor het gedeelte dat de aanschafprijs overstijgt (ad EUR 10.922.660).

2 Kosten van emissies en uitgifte kapitaal	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.317.509	1.135.785
Investeringen	836.879	663.065
Afschrijvingen	-456.554	-481.341
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>1.697.834</u>	<u>1.317.509</u>

De afschrijving op immateriele vaste activa, zijnde de kosten van emissies en van uitgifte van kapitaal, bedraagt 20% per jaar. Voor deze kosten is een wettelijk reserve gevormd ter grootte van de geactiveerde kosten.

3 Overlopende activa	30 juni 2022	30 juni 2021
Vooruitbetaalde exploitatiekosten	139.560	98.281
Verbouwingsbijdragen	22.603	38.110
Rekening-courant vastgoedbeheerder	15.260	17.910
Door te belasten kosten	3.628	2.261
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>181.051</u>	<u>156.562</u>

Vooruitbetaalde exploitatiekosten zien toe op bedragen die over geheel 2021 zijn gefactureerd, deze zijn voor de helft opgenomen in het betreffende boekjaar. De kosten bedragen voornamelijk eigenaarslasten zoals gemeentelijke heffingen 2022.

Rekening-courant vastgoedbeheerder ziet toe op huren welke middels automatisch incasso zijn geïncasseerd.

De overlopende activa hebben een verwachte looptijd van korter dan 1 jaar.

4 Liquide middelen	30 juni 2022	30 juni 2021
ABN Amro bank rekening-courant	3.247.092	2.267.608
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>3.247.092</u>	<u>2.267.608</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.

5 Eigen vermogen	30 juni 2022	30 juni 2021
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.641.500	1.294.500
Uitgifte van aandelen	-	347.000
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>1.641.500</u>	<u>1.641.500</u>

Het geplaatst kapitaal bestaat uit 6.566 (30-06-2021: 6.566, 30-06-2020: 5.178) aandelen van nominaal EUR 250. In de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 zijn geen aandelen uitgegeven. De intrinsieke waarde bedraagt EUR 6.324 (30-6-2021: EUR 5.072, 30-6-2020: EUR 4.816) per aandeel.

<i>Agioreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	33.074.278	25.875.122
Uitgifte van aandelen	-	7.199.156
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>33.074.278</u>	<u>33.074.278</u>

<i>Overige reserves</i>		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-4.903.150	-4.548.055
Resultaat boekjaar	10.914.052	3.093.666
Dividenduitkeringen	-2.692.058	-2.272.999
Dotatie herwaarderingsreserve	-8.750.033	-994.038
Mutatie wettelijk reserve fondsinitiatiekosten	-380.325	-181.724
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>-5.811.514</u>	<u>-4.903.150</u>

Het fonds heeft haar beleggingen aangekocht voor het realiseren van zowel direct als indirect rendement. Periodiek beoordeelt de beheerder of er mogelijkheden zijn tot het doen van een uitkering op basis van de beschikbare liquiditeiten. Op basis van beschikbare liquiditeiten worden uitkering gedaan, welke in de vergadering van Participanten definitief wordt vastgesteld. Uitkeringen worden in mindering gebracht op de overige reserves. De beschikbare liquiditeiten lopen niet parallel met de netto-resultaten, mede vanwege niet-gerealiseerde waardeveranderingen, fondsinitiatiekosten en financieringskasstromen. Daardoor kan het voorkomen dat negatieve overige reserves ontstaan. Ondanks de negatieve overige reserves is de beheerder van mening dat het doen van een uitkering nog steeds passend is en in lijn met de doelstellingen van het fonds.

<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	2.172.627	1.178.589
Dotatie	8.750.033	994.038
Ottrekking	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>10.922.660</u>	<u>2.172.627</u>

In de waardering van de objecten en de gevormde herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met de aan de beheerder verschuldigde performance fee. Deze voorwaardelijke verplichting, zie niet uit de balans blijken rechten en verplichtingen, doet namelijk geen afbreuk aan de waarde van de betreffende objecten.

<i>Wettelijke reserves</i>	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.317.509	1.135.785
Dotatie	836.879	663.065
Onttrekking	-456.554	-481.341
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>1.697.834</u>	<u>1.317.509</u>

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

Gerealiseerde winst per participatie	380	304
Ongerealiseerde winst per participatie	1.282	167

Het gerealiseerde resultaat (winst of verlies) betreft het resultaat voor belastingen per participatie verminderd met het ongerealiseerd resultaat (winst of verlies). Het ongerealiseerd resultaat betreft de ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen.

6 Schulden aan banken	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand bij einde verslaggevingsperiode	58.470.684	33.143.559
Aflossingsverplichting komend boekjaar (kortlopend)	-117.538	-117.538
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	<u>58.353.146</u>	<u>33.026.021</u>

Verloopoverzicht Schulden aan banken	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand per begin verslaggevingsperiode	33.143.559	25.750.843
Aflossing	-117.538	-117.538
Opnames	25.430.000	7.489.568
Geamortiseerde financieringskosten boekjaar	14.663	20.687
Stand per einde verslaggevingsperiode	<u>58.470.684</u>	<u>33.143.559</u>

Totaal van schulden aan banken met een looptijd korter dan 5 jaar: EUR 47.995.684.

Totaal van schulden aan banken met een looptijd langer dan 5 jaar: EUR 10.475.000.

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;
- Winkelpanden, Rozemarijndonk 23-51, 3206 PM, Spijkenisse;
- Winkel, Hoofdstraat 119-121, 5481 AD, Schijndel;
- Winkel, Oude Ebbingstraat 19, 9712 HA, Groningen;
- Winkel, Rijksweg 193, 9752 BH, Haren;
- Winkel, Polenplein 24, 6665 CN, Driel;
- Winkel, Meestersweg 1, 7951 BR, Staphorst;
- Winkel, Westeinde 31, 7671 EK, Vriezenveen;
- Winkel, Steenstraat 11-13, 5961 ET, Horst;
- Winkel, Molenplein, 6-8, 4461 BJ, Goes.

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

Overeengekomen convenanten in financieringsovereenkomst:

De Loan to Value (LTV) dient te allen tijde maximaal 60% te zijn en 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 2022 bedraagt de LTV 53% (30 juni 2021: 51%) en de DY 9,3% (30 juni 2021: 11,7%). Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten. In de berekening van de DY is gerekend met twaalf maanden huur voor de nieuw aangekochte Objecten in juni 2022.

Lening ING REF	Hoofdsom	Rente	Aflossing
10013682	1.650.000	FIX 2.66	-
10017784	800.000	FIX 2.185	-
10019718	2.773.000	FIX 2.75	3.466
10020747	3.511.000	FIX 2.78	4.390
10022315	1.970.000	FIX 2.75	12.313
10023866	2.950.000	FIX 2.19	-
10024393	4.275.000	FIX 2.25	-
10025301	5.562.880	FIX 2.12	-
10026291	9.938.334	FIX 2.09	9.216
10027131	15.000.000	FIX 3.41	-
10027132	10.520.000	FIX 3.66	-

7 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	30 juni 2022	30 juni 2021
Omzetbelasting	224.252	205.424
Dividendbelasting	152.660	137.886
Stand bij einde verslaggevingsperiode	376.912	343.310

8 Schulden aan verbonden partijen

	30 juni 2022	30 juni 2021
Brugfinanciering Duinweide Participaties B.V.	1.190.000	-
Aankoopbegeleiding en initiatiekosten Duinweide Investerings N.V.	1.274.544	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.464.544	-

De brugfinanciering Duinweide Participaties B.V. is in augustus 2022 volledig afgelost, de financiering was bestemd voor de aankopen in juni tegen 5% rente.

De verschuldigde aankoopbegeleiding en initiatiekosten zien toe op de in juni 2022 aangekochte objecten.

9 Overlopende passiva	30 juni 2022	30 juni 2021
Vooruitontvangen huren	390.070	292.606
Exploitatiekosten OG	64.500	75.000
Advies- en accountantskosten	33.682	29.297
Dividenden	865.071	781.354
Waarborgsommen	123.303	30.723
Voorschot servicekosten	159.833	110.320
Nog te betalen rente hypothecaire leningen	246.651	205.595
Overige overlopende passiva	101.158	65.747
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>1.984.268</u>	<u>1.590.642</u>

De overlopende passiva hebben een verwachte looptijd van korter dan 1 jaar.

10 Brugfinanciers	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand per begin verslaggevingsperiode	-	-
Opnames	4.600.000	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>4.600.000</u>	<u>-</u>

Ontvangen gelden zien toe op de financiering van de aankopen in juni, gelden zijn geleend tegen 6% rente en een looptijd van maximaal een jaar. De brugfinanciers zijn tevens beschreven in het 6e prospectus.

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Conform het Prospectus is het Fonds bij verkoop van een Object een Performance fee, van 25% over het netto-verkoopresultaat, verschuldigd aan de Beheerder. Het betreft een voorwaardelijke verplichting aangezien alleen sprake is van een Performance fee als het netto-verkoopresultaat positief is.

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2021-2022

(alle bedragen in EUR)

11 Huuropbrengsten	2021-2022	Prospectus	2020-2021
Huuropbrengst Haarlem	258.591	260.274	253.089
Huuropbrengst Den Haag	243.024	242.848	238.161
Huuropbrengst Haren	233.891	232.486	230.387
Huuropbrengst Leiden	617.902	629.533	609.787
Huuropbrengst Zaltbommel	663.871	659.932	650.488
Huuropbrengst Cuijk	479.519	482.285	469.454
Huuropbrengst Marknesse	191.996	192.842	187.901
Huuropbrengst Renkum	342.963	343.542	336.548
Huuropbrengst Zevenaar	464.875	470.720	463.422
Huuropbrengst Spijkenisse	560.201	554.839	276.051
Huuropbrengst Schijndel	318.737	323.837	156.412
Huuropbrengst Groningen	12.713	-	-
Huuropbrengst Haren II	3.452	-	-
Huuropbrengst Driel	11.955	-	-
Huuropbrengst Staphorst	16.511	-	-
Huuropbrengst Vriezenveen	11.872	-	-
Huuropbrengst Horst	25.816	-	-
Huuropbrengst Goes	23.169	-	-
Nog aan te kopen	-	37.183	-
Vrijval verbouwingsbijdrage Leiden en Cuijk	-15.507	-15.508	-20.688
Huurkorting en afgeboekte huren	2.947	-	-11.805
Totaal (netto huuropbrengsten)	4.468.497	4.414.814	3.839.207

In de jaarrekening is gekozen om in de kolom 'Prospectus' de cijfers conform het laatst gepubliceerde prospectus op te nemen, zijnde: 5e emissie van 14 december 2020 inclusief nog aan te kopen objecten (p72/146). De beheerder werkt momenteel aan een nieuw Prospectus, met daarin de nieuw aangekochte en aan te kopen objecten opgenomen. Naar verwachting wordt deze in het derde kwartaal van 2022 gepubliceerd, tot die tijd wordt gebruik gemaakt van brugfinancieringen.

Voornoemde heeft impact op de vergelijkbaarheid van realisatie 2021-2022 en de prognose zoals opgenomen in het 5e Prospectus. De beoogde objecten zijn ultimo boekjaar (juni) verworven waar de baten en lasten het volledige boekjaar zijn groot. Hierop is de kolom Prospectus gecorrigeerd.

De regel huurkorting en afgeboekte huren bestaat voor ongeveer EUR 5.000 uit huurkorting n.a.v. corona, het restant (ongeveer EUR 7.000 batig) betreft voorgaand boekjaar afgeboekte huren en/of getroffen voorzieningen oninbare debiteuren die toch zijn ontvangen.

12 Exploitatiekosten	2021-2022	Prospectus	2020-2021
Vastgoedbeheervergoeding	134.432	132.445	122.517
Eigenaarslasten	198.236	170.554	200.243
Onderhoud	47.341	146.275	69.439
Adviseurs	84.675	41.440	54.241
Niet verrekenbare BTW	576	7.785	861
Totaal	465.259	498.498	447.301

De Beheerder ontvangt jaarlijks een beheervergoeding van 3,00%, exclusief omzetbelasting (Btw), over gefactureerde netto huursom van het Object. Hiervan wordt ieder kwartaal een voorschot gefactureerd en jaarlijks vindt een afrekening plaats. Doordat wordt afgerekend over huuropbrengsten die buiten het (gebroken) boekjaar vallen, kan het percentage vastgoedbeheervergoeding ten opzichte van de huuropbrengsten in het boekjaar afwijken.

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

In het prospectus betreft de post onderhoud de reservering die is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting, terwijl in de jaarrekening de gerealiseerde kosten worden verantwoord.

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening (EUR 33.682), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2021-2022 zijn verricht. De hogere advieslasten ten opzichte van prospectus worden voornamelijk veroorzaakt door advieskosten die toezien op juridisch advies (indeplaatsstellingen) en de participantenadministratie zoals uitbesteed aan IQEQ financial services.

13 Fondsbeheervergoeding	2021-2022	Prospectus	2020-2021
Fondsbeheervergoeding	130.321	139.415	127.383

De vergoeding voor het Fondsbeheer (3,00%) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom, hiervan wordt ieder kwartaal een voorschot gefactureerd en jaarlijks vindt een afrekening plaats. Doordat wordt afgerekend over huuropbrengsten die buiten het (gebroken) boekjaar vallen, kan het percentage fondsbeheervergoeding ten opzichte van de huuropbrengsten in het boekjaar afwijken.

14 Vergoeding AIFMD-bewaarder	2021-2022	Prospectus	2020-2021
Vergoeding AIFMD-bewaarder	29.959	29.959	25.059

15 Afschrijvingen op immateriële vaste activa	2021-2022	Prospectus	2020-2021
Afschrijving kosten van emissies en uitgifte kapitaal	456.554	-	481.341

16 Financieringslasten	2021-2022	Prospectus	2020-2021
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	836.703	965.774	739.852
Rente Brugfinanciers	30.030	-	-
Amortisatie financieringslasten	14.663	-	20.687
Negatieve rente over banksaldo	10.417	-	2.030
Totaal	891.813	965.774	762.569

Van de rente brugfinanciers ziet ca. EUR 14.020 toe op een verbonden partij, Duinweide Participaties B.V.

Personeel

Gedurende het boekjaar 2021-2022 had de vennootschap geen werknemers in dienst (voorgaand boekjaar: 0). De werknemers zijn in dienst bij de beheerder, Duinweide Investerings.

4 | Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 30 juni 2022

Na resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toel.		30 juni 2022	30 juni 2021
Activa				
Beleggingen				
Beleggingen in terreinen en gebouwen	17	<u>75.484.800</u>	<u>64.640.000</u>	64.640.000
			75.484.800	
Immateriele vaste activa				
Kosten van emissies en uitgifte kapitaal	18	<u>1.697.834</u>	<u>1.317.509</u>	1.317.509
			1.697.834	
Financiële vaste activa				
Deelneming in groepsmaatschappijen	19	<u>-</u>	<u>-</u>	-
			-	
Vorderingen				
Overige vorderingen		16.962	12.583	
Overlopende activa	20	151.876	156.562	
R/C Duinweide Supermarkten 1A B.V.	21	<u>27.410.128</u>	<u>-</u>	
			27.578.966	169.145
Liquide middelen	22		<u>3.247.092</u>	<u>2.267.608</u>
Totaal activa			<u>108.008.692</u>	<u>68.394.262</u>
Passiva				
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal	23	1.641.500	1.641.500	
Agioreserve		33.074.278	33.074.278	
Overige reserves		-5.371.874	-4.903.150	
Herwaarderingsreserve		10.483.019	2.172.627	
Wettelijk reserve fondsiniciatiekosten		<u>1.697.834</u>	<u>1.317.509</u>	
			41.524.757	33.302.764
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	24	<u>58.353.146</u>	<u>33.026.021</u>	
			58.353.146	33.026.021
Kortlopende schulden				
Kortlopend deel schulden aan banken	24	117.538	117.538	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	25	372.144	343.310	
Schulden aan verbonden partijen	26	1.274.544	-	
Overlopende passiva	27	1.754.877	1.590.642	
Brugfinanciers	28	4.600.000	-	
Overige schulden		<u>11.686</u>	<u>13.987</u>	
			8.130.789	2.065.477
Totaal passiva			<u>108.008.692</u>	<u>68.394.262</u>

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2021-2022

(alle bedragen in EUR)

	Toel.		2021-2022	2020-2021
Exploitatieresultaat				
Huuropbrengsten	29	4.363.009	3.839.207	
Exploitatiekosten	30	<u>457.233</u>	<u>447.301</u>	
			3.905.776	3.391.906
Waardeveranderingen van beleggingen				
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	17	10.365.929	1.098.112	
			<u>10.365.929</u>	<u>1.098.112</u>
Som der bedrijfsopbrengsten			<u>14.271.705</u>	<u>4.490.018</u>
Bedrijfslasten				
Fondsbeheervergoeding	31	126.997	127.383	
Vergoeding AIFMD-bewaarder	32	29.959	25.059	
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	33	456.554	481.341	
Financieringslasten	34	<u>821.152</u>	<u>762.569</u>	
Som der bedrijfslasten			<u>1.434.662</u>	<u>1.396.352</u>
Resultaat voor belastingen			12.837.043	3.093.666
Belastingen			-	-
Resultaat deelnemingen			<u>-1.922.991</u>	<u>-</u>
Resultaat na belastingen			<u>10.914.051</u>	<u>3.093.666</u>

Algemene grondslagen voor de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige Jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving. De balans en winst-en-verliesrekening zijn opgesteld uitgaande van het Besluit modellen jaarrekening (BMJ) model R, respectievelijk model S. Aan de winst-en-verliesrekening is, op grond van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving hoofdstuk 615 artikel 305, de rubriek exploitatiekosten toegevoegd en zijn ten behoeve van het inzicht de bedrijfslasten verder uitgesplitst.

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk.

Toelichting op de enkelvoudige balans

17 Beleggingen in terreinen en gebouwen	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	64.640.000	49.160.000
Bij: investeringen	478.871	14.381.888
Af: desinvesteringen	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	10.365.929	1.098.112
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>75.484.800</u>	<u>64.640.000</u>

Ultimo boekjaar is de reële waarde van de Objecten bepaald, zoals in de volgende tabel weergegeven per object. Objecten zijn gewaardeerd middeld de DCF methode. Een belangrijke veronderstelling in het waarderingsmodel (DCF-methode) is de disconteringsvoet (DV). De disconteringsvoet is onder andere afgeleid uit marktgegevens vanuit recente vergelijkbare transacties. Verder is gebruik gemaakt van de Exit Yield (EY), deze is in de DCF berekening gelijk gesteld aan de DV. Een uitgangspunt in de berekening betreft de huidige huurstream met een toekomstige ingeschatte indexatie (CPI) van 2% (voorgaand boekjaar: 1,75%), zijnde de inflatie op middellange termijn en het streven van de ECB.

De taxatiewaarde, zoals blijkt uit de meest recente externe taxatierapporten (maximaal 1 jaar oud), van de portefeuille bedraagt in totaal EUR 80.830.000. Deze ligt daarmee ongeveer 6% hoger dan de boekwaarde per 30 juni 2022 en wordt vooral veroorzaakt door inschattingen en ervaringscijfers aangaande kosten (onderhoud en eigenaarslasten).

De taxateur maakt eveneens gebruik van de DCF methode, de uitkomst hiervan is gehanteerd als taxatiewaarde. De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrij rendement, een toeslag onroerend goedsector en een object specifieke risico-opslag. De object specifieke risico-opslag is gebaseerd op de mate van alternatieve aanwendbaarheid, het bouwjaar, het huurdersrisico, de looptijd van huurcontracten alsmede de algehele courantheid van het object. Een uitgangspunt in de DCF berekening is de huidige huurstream met een toekomstige ingeschatte indexatie danwel aanpassing naar de actuele markthuur als een mutatie zich voordoet. Er wordt gerekend met een disconteringsvoet binnen een range van 5,04% - 6,22%.

De volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt: Huurinkomsten: EUR 4.363.007 (2020-2021 EUR: 3.839.207, 2019-2020: EUR 3.006.712); Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd: EUR 457.232 (2020-2021 EUR: 447.301, 2019-2020: EUR 335.109); Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd: EUR nihil (2020-2021: EUR nihil, 2019-2020: EUR nihil).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 10.483.019, onder het eigen vermogen is een herwaarderingsreserve gevormd voor objecten voor het gedeelte dat de aanschafprijs overstijgt. Voor nadere details verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans (toelichting 1).

18 Kosten van emissies en uitgifte kapitaal	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.317.509	1.135.785
Investerings	836.879	663.065
Afschrijvingen	-456.554	-481.341
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.697.834	1.317.509

De afschrijving op immateriele vaste activa, zijnde de kosten van emissies en van uitgifte van kapitaal, bedraagt 20% per jaar. Voor deze kosten is een wettelijk reserve gevormd ter grootte van de geactiveerde kosten.

19 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-	-
Resultaat Deelnemingen	-1.922.991	-
Afboeking op R/C DWS 1A B.V.	1.922.991	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-	-

Conform de verslaggevingsregels is de negatieve deelneming Duinweide Supermarkten 1A B.V. (DWS 1A), waar voor Duinweide Supermarkten B.V. (DWS) instaat, verminderd op de R/C vordering (zie toelichting 21).

20 Overlopende activa	30 juni 2022	30 juni 2021
Vooruitbetaalde exploitatiekosten	110.385	98.281
Verbouwingsbijdragen	22.603	38.110
Rekening-courant vastgoedbeheerder	15.260	17.910
Door te belasten kosten	3.628	2.261
Stand bij einde verslaggevingsperiode	151.876	156.562

Vooruitbetaalde exploitatiekosten zien toe op bedragen die over geheel 2021 zijn gefactureerd, deze zijn voor de helft opgenomen in het betreffende boekjaar. De kosten bedragen voornamelijk eigenaarslasten zoals gemeentelijke heffingen 2022.

Rekening-courant vastgoedbeheerder ziet toe op huren welke middels automatisch incasso zijn geïncasseerd.

De overlopende activa hebben een verwachte looptijd van korter dan 1 jaar.

21 R/C Duinweide Supermarkten 1A B.V.	30 juni 2022	30 juni 2021
Rekening-courant deelneming DWS 1A B.V.	27.410.128	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	27.410.128	-

De rekening-courant positie is hoofdzakelijk ontstaan doordat Duinweide Supermarkten B.V. (DWS) de betalingen (notarieel) heeft gedaan ten behoeve van de aankopen in juni. Deelneming Duinweide Supermarkten 1A B.V. (DWS 1A) is het bedrag middels de R/C verschuldigd tot het moment dat DWS 1A B.V. fuseert met DWS.

22 Liquide middelen	30 juni 2022	30 juni 2021
ABN Amro bank rekening-courant	3.247.092	2.267.608
Stand bij einde verslaggevingsperiode	3.247.092	2.267.608

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.

23 Eigen vermogen	30 juni 2022	30 juni 2021
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.641.500	1.294.500
Uitgifte van aandelen	-	347.000
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>1.641.500</u>	<u>1.641.500</u>

Het geplaatst kapitaal bestaat uit 6.566 (30-06-2021: 6.566, 30-06-2020: 5.178) aandelen van nominaal EUR 250. In de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 zijn geen aandelen uitgegeven. De intrinsieke waarde bedraagt EUR 6.324 (30-6-2021: EUR 5.072, 30-6-2020: EUR 4.816) per aandeel.

<i>Agioreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	33.074.278	25.875.122
Uitgifte van aandelen	-	7.199.156
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>33.074.278</u>	<u>33.074.278</u>

<i>Overige reserves</i>		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-4.903.150	-4.548.055
Resultaat boekjaar	10.914.051	3.093.666
Dividenduitkeringen	-2.692.058	-2.272.999
Mutatie herwaarderingsreserve	-8.310.392	-994.038
Mutatie wettelijk reserve fondsinitiatiekosten	-380.325	-181.724
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>-5.371.874</u>	<u>-4.903.150</u>

Het fonds heeft haar beleggingen aangekocht voor het realiseren van zowel direct als indirect rendement. Periodiek beoordeelt de beheerder of er mogelijkheden zijn tot het doen van een uitkering op basis van de beschikbare liquiditeiten. Op basis van beschikbare liquiditeiten worden uitkering gedaan, welke in de vergadering van Participanten definitief wordt vastgesteld. Uitkeringen worden in mindering gebracht op de overige reserves. De beschikbare liquiditeiten lopen niet parallel met de netto-resultaten, mede vanwege niet-gerealiseerde waardeveranderingen, fondsinitiatiekosten en financieringskasstromen. Daardoor kan het voorkomen dat negatieve overige reserves ontstaan. Ondanks de negatieve overige reserves is de beheerder van mening dat het doen van een uitkering nog steeds passend is en in lijn met de doelstellingen van het fonds.

<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	2.172.627	1.178.589
Dotatie	8.310.392	994.038
Onttrekking	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>10.483.019</u>	<u>2.172.627</u>

In de waardering van de objecten en de gevormde herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met de aan de beheerder verschuldigde performance fee. Deze voorwaardelijke verplichting, zie niet uit de balans blijken rechten en verplichtingen, doet namelijk geen afbreuk aan de waarde van de betreffende objecten.

<i>Wettelijke reserves</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.317.509	1.135.785
Dotatie	836.879	663.065
Onttrekking	-456.554	-481.341
Stand bij einde verslaggevingsperiode	<u>1.697.834</u>	<u>1.317.509</u>

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

24 Schulden aan banken	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand bij einde verslaggevingsperiode	58.470.684	33.143.559
Aflossingsverplichting komend boekjaar (kortlopend)	-117.538	-117.538
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	58.353.146	33.026.021
Verloopoverzicht Schulden aan banken	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand per begin verslaggevingsperiode	33.143.559	25.750.843
Aflossing	-117.538	-117.538
Opnames	25.430.000	7.489.568
Geamortiseerde financieringskosten boekjaar	14.663	20.687
Stand per einde verslaggevingsperiode	58.470.684	33.143.559

Totaal van schulden aan banken met een looptijd korter dan 5 jaar: EUR 47.995.684.

Totaal van schulden aan banken met een looptijd langer dan 5 jaar: EUR 10.475.000.

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;
- Winkelpanden, Rozemarijndonk 23-51, 3206 PM, Spijkenisse;
- Winkel, Hoofdstraat 119-121, 5481 AD, Schijndel;
- Winkel, Oude Ebbingstraat 19, 9712 HA, Groningen;
- Winkel, Rijksweg 193, 9752 BH, Haren;
- Winkel, Polenplein 24, 6665 CN, Driel;
- Winkel, Meestersweg 1, 7951 BR, Staphorst;
- Winkel, Westeinde 31, 7671 EK, Vriezenveen;
- Winkel, Steenstraat 11-13, 5961 ET, Horst;
- Winkel, Molenplein, 6-8, 4461 BJ, Goes.

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

Overeengekomen convenanten in financieringsovereenkomst:

De Loan to Value (LTV) dient te allen tijde maximaal 60% te zijn en 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 2022 bedraagt de LTV 53% (30 juni 2021: 51%), de DY bedraagt 9,3% (30 juni 2021: 11,7%). Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen convenanten.

25 Belastingen en premies sociale verzekeringen	30 juni 2022	30 juni 2021
Omzetbelasting	219.484	205.424
Dividendbelasting	152.660	137.886
Stand bij einde verslaggevingsperiode	372.144	343.310

26 Schulden aan verbonden partijen	30 juni 2022	30 juni 2021
Aankoopbegeleiding en initiatiekosten Duinweide Investerings N.V.	1.274.544	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.274.544	-

De verschuldigde aankoopbegeleiding en initiatiekosten zien toe op de in juni 2022 aangekochte objecten.

27 Overlopende passiva	30 juni 2022	30 juni 2021
Vooruitontvangen huren	316.200	292.606
Exploitatiekosten OG	64.500	75.000
Advies- en accountantskosten	33.682	29.297
Dividenden	865.071	781.354
Waarborgsommen	43.394	30.723
Voorschot servicekosten	159.833	110.320
Nog te betalen rente hypothecaire leningen	191.546	205.595
Overige overlopende passiva	80.651	65.747
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.754.877	1.590.642

De overlopende passiva hebben een verwachte looptijd van korter dan 1 jaar.

28 Brugfinanciers	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand per begin verslaggevingsperiode	-	-
Opnames	4.600.000	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	4.600.000	-

Ontvangen gelden zien toe op de financiering van de aankopen in juni, gelden zijn geleend tegen 6% rente en een looptijd van maximaal een jaar. De brugfinanciers zijn tevens beschreven in het 6e prospectus.

Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Conform het Prospectus is het Fonds bij verkoop van een Object een Performance fee, van 25% over het netto-verkoopresultaat, verschuldigd aan de Beheerder. Het betreft een voorwaardelijke verplichting aangezien alleen sprake is van een Performance fee als het netto-verkoopresultaat positief is.

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2021-2022

29 Huuropbrengsten	2021-2022	2020-2021
Huuropbrengst Haarlem	258.591	253.089
Huuropbrengst Den Haag	243.024	238.161
Huuropbrengst Haren	233.891	230.387
Huuropbrengst Leiden	617.902	609.787
Huuropbrengst Zaltbommel	663.871	650.488
Huuropbrengst Cuijk	479.519	469.454
Huuropbrengst Marknesse	191.996	187.901
Huuropbrengst Renkum	342.963	336.548
Huuropbrengst Zevenaar	464.875	463.422
Huuropbrengst Spijkenisse	560.201	276.051
Huuropbrengst Schijndel	318.737	156.412
Vrijval verbouwingsbijdrage Leiden en Cuijk	-15.507	-20.688
Huurkorting en afgeboekte huren	2.947	-11.805
Totaal (netto huuropbrengsten)	4.363.009	3.839.207

De regel huurkorting en afgeboekte huren bestaat voor ongeveer EUR 5.000 uit huurkorting n.a.v. corona, het restant (ongeveer EUR 7.000 batig) betreft voorgaand boekjaar afgeboekte huren en/of getroffen voorzieningen oninbare debiteuren die toch zijn ontvangen.

30 Exploitatiekosten	2021-2022	2020-2021
Vastgoedbeheervergoeding	131.267	122.517
Eigenaarslasten	193.373	200.243
Onderhoud	47.341	69.439
Adviseurs	84.675	54.241
Niet verrekenbare BTW	577	861
Totaal	457.233	447.301

De Beheerder ontvangt jaarlijks een beheervergoeding van 3,00%, exclusief omzetbelasting (Btw), over gefactureerde netto huursom van het Object. Hiervan wordt ieder kwartaal een voorschot gefactureerd en jaarlijks vindt een afrekening plaats. Doordat wordt afgerekend over huuropbrengsten die buiten het (gebroken) boekjaar vallen, kan het percentage vastgoedbeheervergoeding ten opzichte van de huuropbrengsten in het boekjaar afwijken.

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

In het prospectus betreft de post onderhoud de reservering die is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting, terwijl in de jaarrekening de gerealiseerde kosten worden verantwoord.

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening (EUR 33.682), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2021-2022 zijn verricht. De hogere advieslasten ten opzichte van prospectus worden voornamelijk veroorzaakt door advieskosten die toezien op juridisch advies (indeplaatsstellingen) en de participantenadministratie zoals uitbesteed aan IQEQ financial services.

31 Fondsbeheervergoeding	2021-2022	2020-2021
Fondsbeheervergoeding	126.997	127.383
De fondsbeheervergoeding bedraagt 3% van de netto gefactureerde huuropbrengsten, hiervan wordt ieder kwartaal een voorschot gefactureerd en jaarlijks vindt een afrekening plaats. Doordat wordt afgerekend over huuropbrengsten die buiten het (gebroken) boekjaar vallen, kan het percentage fondsbeheervergoeding ten opzichte van de huuropbrengsten in het boekjaar afwijken.		
32 Vergoeding AIFMD-bewaarder	2021-2022	2020-2021
Vergoeding AIFMD-bewaarder	29.959	25.059
33 Afschrijvingen op immateriële vaste activa	2021-2022	2020-2021
Afschrijving kosten van emissies en uitgifte kapitaal	456.554	481.341
34 Financieringslasten	2021-2022	2020-2021
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	781.597	739.852
Rente Brugfinanciers	16.011	-
Amortisatie financieringslasten	14.663	20.687
Negatieve rente over banksaldo	8.881	2.030
Totaal	821.152	762.569

Personeel

Gedurende het boekjaar 2021-2022 had de vennootschap geen werknemers in dienst (voorgaand boekjaar: 0). De werknemers zijn in dienst bij de beheerder, Duinweide Investerings.

Bestemming van het resultaat

De Beheerder stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2021-2022 ten bedrage van EUR 10.914.052 positief, onder aftrek van de aan de Certificaathouders gedurende het boekjaar betaalde en de per 30 juni 2022 nog te betalen dividenden over het boekjaar ten bedrage van EUR 2.692.058 (per saldo EUR 8.221.993), toe te voegen aan 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, 21 oktober 2022

Duinweide Supermarkten B.V.

namens deze:

Duinweide Investerings N.V.

namens deze:

w.g. L.E.P. Benedek

namens deze:

w.g. J.C.J. Mondt

namens deze:

w.g. J. Vissinga

namens deze:

w.g. P.J.M. van Zeven

5 | Overige gegevens

Statutaire regeling resultaatbestemming

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 hebben de leden van het bestuur (al dan niet middels een vennootschap) een belang van 4,96% (325,8563 certificaten) in het Fonds.

Aan het bestuur verbonden personen en vennootschappen hebben een belang van 2,02% (132,9084 certificaten) in het Fonds.

Onder de leden van het bestuur en de aan het bestuur verbonden personen zijn ook gedurende het boekjaar gewezen bestuurders opgenomen.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021/2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021/2022 van Duinweide Supermarkten B.V. te Alphen aan de Rijn gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Duinweide Supermarkten B.V. per 30 juni 2022 en van het resultaat over 2021/2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 30 juni 2022;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021/2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Duinweide Supermarkten B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Voorwoord van de beheerder;
- ▶ Verslag van de beheerder;
- ▶ De Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur van de beleggingsentiteit is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de beheerder en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur van de beleggingsentiteit is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur van de beleggingsentiteit verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur van de beleggingsentiteit noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur van de beleggingsentiteit afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur van de beleggingsentiteit de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur van de beleggingsentiteit het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur van de beleggingsentiteit moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de beleggingsentiteit;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur van de beleggingsentiteit en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur van de beleggingsentiteit gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en



- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 21 oktober 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. M. Wijnans RA MFSME
