



DUINWEIDE

Investerings NV

JAARVERSLAG 2021-2022

DUINWEIDE
Woningen B.V.

5 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 schuldpapier 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	11
Vastgoedportefeuille	12
Financieel verslag	16
Fiscale positie over 2021-2022	23
3 Jaarrekening	24
Balans per 30 juni 2022	24
Winst-en-verliesrekening 2021-2022	25
Kasstroomoverzicht 2021-2022	26
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	27
Risicobeheersing	32
Toelichting op de balans	33
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	39
4 Overige gegevens	42
5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	43



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

IQ EQ Depositary B.V.

Hoogoorddreef 15

1101 BA Amsterdam

Telefoon: 020 - 522 2555

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 Woningen 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 Woningen B.V. (het "Fonds") is een closed-end beleggingsmaatschappij (een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid) met verhandelbare Certificaten opgericht naar Nederlands recht. De vennootschap is opgericht op 26 september 2017 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 zelf feitelijk geen vennootschapsbelasting.

Doelstelling

Het Fonds is een groeifonds dat voor 100% belegt in residentieel vastgoed (woningen). Dit betekent dat er gedurende de komende jaren meerdere nieuwe objecten door het Fonds zullen worden aangekocht. De beleggingsdoelstelling van het Fonds is om in de komende jaren te groeien naar een omvang van circa 125 miljoen euro bestaande uit een gespreide portefeuille met verhuurde woningen in Nederland. Deze groeidoelstelling is afhankelijk van de marktomstandigheden en kan telkens bij een nieuwe Emissie worden bijgesteld.

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 in nieuw te verhuren of verhuurde, juridisch gesplitste of splitsbare, woningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen);
- Het Fonds belegt uitsluitend in woningen die in Nederland zijn gelegen;
- Het Fonds belegt niet in woningen die zijn gelegen in de door de rijksoverheid aangegeven krimpgebieden en anticipeergebieden. Dit zijn regio's die kampen met bevolkingsdaling;
- De woningen zijn bij aankoop door het Fonds gemiddeld niet ouder dan 15 jaar;
- Het aantal gereguleerde woningen mag niet meer dan 20% van het totaal aantal woningen in het Fonds bedragen;
- Het Fonds beoogt voor bestaande woningen door middel van verduurzaming een zo laag mogelijke (0,8 of lager) EPC-waarde (energieprestatiecoëfficiënt) te realiseren;
- De aan te kopen woningen dienen bij te dragen aan het gemiddeld Direct rendement met een minimum van 4,0%, geprognosticeerd over een periode van 10 jaar;
- Het Fonds mag voor maximaal 60% exclusief de Kosten koper (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd worden met vreemd vermogen;
- Verkopen van individuele woningen (uitponden) kunnen zonder advies van de Beleggingscommissie worden verkocht, mits dit valt binnen het Uitpondplan en indien het Fonds beschikt over een maximaal één jaar oude onafhankelijke taxatie;

- Het uitponden van woningen mag er niet toe leiden dat het gemiddelde Direct rendement van het Fonds lager wordt dan het op dat moment gerealiseerd gemiddeld Direct rendement;
- Verkoop van een Object kan alleen na advies van de Beleggingscommissie. Dit advies van de Beleggingscommissie is overigens niet-bindend advies. De Beheerder mag derhalve afwijken van het advies van de Beleggingscommissie;
- Maximaal 5% van de totale brutohuuropbrengst van het Fonds mag voortkomen uit huuropbrengsten van niet-residentieel vastgoed, uitgezonderd separate parkeerplaatsen;
- Voor maximaal 10% kan worden afgeweken van dit Beleggingskader indien de investeringspropositie van de woningen naar mening van de Beheerder zodanig kansrijk is, dat het een goede aanvulling vormt op de bestaande portefeuille. De Beheerder kan hiervoor advies inwinnen bij de Beleggingscommissie.

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, Duinweide Supermarkten B.V., Rietwijck Vastgoed FGR, Leidsewijck Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed CV, 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 Beheerder	8	90%	10%	€ -	€ 940.357

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 IQ EQ Depository B.V. als AIFMD-bewaarder van het Fonds aangewezen en heeft een overeenkomst met de Bewaarder gesloten waarin de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van de Bewaarder ten behoeve van het Fonds zijn vastgelegd.

Risicomanagement

Risicomanagement is essentieel voor het realiseren en uitvoeren van onze strategische ambities. Onderdeel van ons risicomanagement is het inventariseren en beperken van risico's die het behalen van onze doelen tegengaan. 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 4,25%. 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 (6,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement. Op basis van de huidige taxatiewaarde van de Objecten (exclusief de nog aan te kopen object(en)), bedraagt de LTV van het Fonds circa 50%. Per 30 juni 2022 bedraagt de DY van het Fonds circa 7,3%.

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. Aan de andere kant, in geval van toenemende vraag, stijgen prijzen van woningen die aan het beleggingskader voldoen met een mogelijk lager rendement tot gevolg.

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.

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 inkomstenderving en mogelijk 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 de woning kan worden overgegaan. Dit kan extra kosten voor het Fonds met zich meebrengen. Bovendien kan het voorkomen dat op dat moment geen nieuwe huurder voor een woning gevonden kan worden, waardoor (tijdelijk) een woning leeg kan staan en voor een beperkt

deel de opbrengsten voor het Fonds wegvallen. Niet juiste, tijdige of volledige nakoming door huurders van hun financiële verplichtingen aan het Fonds, kan een (beperkt) negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat.

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

Marktinformatie woningen

Het woningtekort is de afgelopen jaren opgelopen tot recordhoogte door een versnelde bevolkingsgroei en achterblijvende woningbouw¹. De vraag blijft groot en het aanbod kan zich door verscherpte eisen voor stikstof, PFAS en geluid niet snel aanpassen aan de vraag. Door de groeiende schaarste is het leegstandsrisico laag. Naar verwachting zullen er de komende 20 jaar één miljoen huishoudens bijkomen, waardoor de Nederlandse woningen, ook internationaal gezien, als een veilige beleggingscategorie gezien wordt.

De woningprijzen en huren in de vrije sector laten al jaren een hogere stijging zien dan het besteedbaar inkomen van huishoudens. De schaarste van woningen en (internationale) interesse zorgt voor stijgende prijzen en een stabiel langdurig rendement op de lange termijn. De structurele vraag en een laag verhuurrisico maakt woningen een stabiele belegging, ook in economisch mindere tijden. De grote vraag naar koopwoningen, gestimuleerd door een lage hypotheekrente, vertaalt zich in stijgende woningprijzen.

Door de grootschalige overheidssteun en sterke prijsstijgingen van de afgelopen jaren is het vertrouwen in de woningmarkt ondanks de coronacrisis tot nu toe op peil gebleven. Hoewel de CBS-indicator Consumentenvertrouwen een daling van het vertrouwen van de consument in de woningmarkt laat zien, blijft deze daling volgens de Eigen huis Marktindicator beperkt². Doordat het woningtekort standhoudt is nog wel een stijging van de huizenprijs van ca. 15% over 2022 zichtbaar. De verwachting is dat in 2023 de stijging afvlakt naar tussen de 2,5% - 4,5%, door de algehele economische situatie is een daling van de woningaankopen zichtbaar³.

Vanaf 2016 is tevens de prijs van nieuwbouwwoningen harder gestegen dan de prijs voor bestaande woningen. De oorzaak hiervan ligt bij de kwalitatieve verschillen tussen bestaande en nieuwbouwwoningen. De consument is bereid om meer te betalen voor een gasloze nieuwbouwwoning. Ook worden nieuwbouwwoningen vaak daar gerealiseerd waar de meeste krapte is. De vraag naar duurzame nieuwbouwwoningen zal naar verwachting de aankomende jaren dan ook toenemen.

Sociale huurwoningen

De sociale woningmarkt in Nederland is gebonden aan regels van de overheid. Een woning kwalificeert als sociale huurwoning indien de huurprijs lager ligt dan EUR 763 per maand⁴.

¹ Syntrus Achmea 'De Nederlandse Woningmarkt' outlook 2021-2023, <https://www.syntrus.nl/nieuws/outlook-2021-2023-woningen-en-hypothekeken-blijven-aantrekkelijk> (geraadpleegd op 7 december 2021)

² Ministerie van binnenlandse zaken 'Staat van de woningmarkt 2020', <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/06/15/staat-van-de-woningmarkt-jaarrapportage-2020> (geraadpleegd op 7 december 2021)

³ ABN AMRO, Woningmarktmonitor juli 2022 'Huizenprijzen zijn hard gestegen, maar voor hoe lang nog?' (geraadpleegd op 25 augustus 2022)

⁴ Website Rijksoverheid 2022

Vastgoedportefeuille

Het Fonds belegt per 30 juni 2022 in zeventien Objecten, deze zijn opgenomen in onderstaande tabel en vervolgens verder toegelicht.

Object	Aankoop
Den Bosch	22-12-2017
Zaltbommel I	29-3-2018
Leiden	30-5-2018
Helmond	30-5-2018
Alphen a/d Rijn	1-6-2019
Goes	1-6-2019
Zaltbommel II	1-8-2019
Beek en Donk	1-3-2020
Bodegraven	1-4-2020
Uden	1-4-2020
Bergen op Zoom	1-4-2020
Purmerend	1-10-2020
Den Haag	1-10-2020
Nijmegen I	15-12-2020
Rotterdam	31-5-2021
Teteringen	30-4-2021
Nijmegen II	2-4-2022
Grond Noordwijkerhout	23-12-2021

Object Den Bosch (Beeckendael)

Object Den Bosch omvat 20 woningen behorend tot het wooncomplex “Kasteel Beeckendael” gelegen in de nieuwbouwwijk Haverleij te Den Bosch. Het wooncomplex is opgeleverd in 2010 en bestaat in totaal uit 62 eengezinswoningen, 16 appartementen en 2 penthouses. Het Fonds heeft 15 eengezinswoningen gekocht en 5 appartementen. Alle woningen zijn voorzien van minimaal 1 eigen parkeerplaats. De 20 woningen zijn voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking. De gemiddelde grootte van een woning bedraagt 167 m².

Object Zaltbommel (Fiep Westendorpplein)

Object Zaltbommel bestaat uit 37 appartementen behorend tot het woon-winkelcomplex “De Portage” gelegen in de nieuwbouwwijk De Waluwe te Zaltbommel. De woningen zijn opgeleverd in 2012. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking. De huizen zijn dus direct te betrekken door een huurder. De gemiddelde omvang van een woning bedraagt circa 80 m².

Object Leiden (Drakensteynplaats en Bernhardstraat)

Object Leiden bestaat uit 25 woningen (10 grondgebonden woningen en 15 appartementen), welke onderdeel uitmaken van een complete herontwikkeling van het Kooiplein te Leiden (“Het Plein van Leiden”). Op deze locatie zijn nieuwe commerciële ruimten ontwikkeld ten behoeve van o.a. een Hoogvliet supermarkt en een Albert Heijn supermarkt, er zijn twee (ondergrondse) parkeergarages ten behoeve van enkele honderden auto’s en zijn er circa 200 wooneenheden gecreëerd. Deze ontwikkelingen passen in een stedenbouwkundig plan van de gemeente Leiden om de vraag naar kwalitatief goede woonruimten zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen van Leiden op te vangen en tegelijkertijd stadsvernieuwing toe te passen in wijken zoals Leiden Noord. Voor de komende jaren staan nog enkele grote nieuwbouwprojecten gepland in dit gedeelte van Leiden⁵.

⁵ Bron: <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/werkzaamheden-in-leiden/bouwen-aan-de-stad/kooiplein/>

De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking. De huizen zijn dus direct te betrekken door een huurder. De gemiddelde omvang van een woning bedraagt circa 126 m².

Object Helmond (Schoolstraat)

Object Helmond bestaat uit 13 grondgebonden woningen gelegen aan de Schoolstraat te Helmond. De woningen zijn opgeleverd in april 2018. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over wandafwerking. De huizen zijn derhalve relatief eenvoudig te betrekken door een huurder. De woningen zijn gemiddeld 104 m².



Object: Alphen aan den Rijn - Lupinesingel

Object Alphen aan den Rijn (Lupinesingel)

Object Alphen aan den Rijn bestaat uit 25 appartementen gelegen aan de Lupinesingel te Alphen aan den Rijn. De appartementen zijn opgeleverd in het tweede kwartaal van 2019. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en wand- en vloerafwerking. Daarnaast beschikken de woningen over een separate berging in het appartementencomplex. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 56m².

Object Goes (Hout- en Ketelkade)

Object Goes bestaat uit 17 grondgebonden woningen gelegen aan de Ketelkade en Houtkade te Goes. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur en zijn voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen tuin met berging. De woningen zijn derhalve relatief eenvoudig te

betrekken door een huurder. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 120m². De woningen hebben een EPC-waarde van 0,26.

Object Zaltbommel 2 (Buys Ballothof)

Object Zaltbommel II bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk De Waluwe te Zaltbommel. Aan de rand van deze woonwijk heeft het Fonds reeds 37 appartementen in bezit (Object Zaltbommel I). De woningen zijn ten behoeve van de verhuur en zijn voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en wand- en vloerafwerking. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 119m². De woningen zijn energieneutraal en gasloos.

Object Beek en Donk (De Hoeve, De Tamboerijn, De Harp)

Object Beek en Donk bestaat uit 31 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk De Hoge Regt te Beek compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. Als meerwerk is de woning voorzien van een veluxraam op de zolder. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 109m².

Object Bodegraven (Baas en Domburgstraat)

Object Bodegraven bestaat uit 12 grondgebonden woningen gelegen in de kleine nieuwbouwwijk Hart van Bodegraven bestaande uit in totaal 55 woningen. De woningen zijn opgeleverd in het eerste kwartaal van 2020. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 119m². De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woningen gasloos zijn.

Object Uden (Staaldraad)

Object Uden bestaat uit 15 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk Het Land van Dico in het centrum van Uden. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 130m². De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woningen gasloos zijn.

Object Bergen op Zoom (Onder de Jefkes)

Object Bergen op Zoom bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen aan de rand van de nieuwbouwwijk 'De Markiezaten'. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 100m². De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woningen gasloos zijn.

Object Purmerend (Het Plateel)

Object Purmerend bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen in de relatief jonge wijk 'Het Plateel' nabij het centrum van Purmerend. Deze woningen zijn opgeleverd in 2010. De woningen zijn oorspronkelijk ten behoeve van een lokale woningbouwcorporatie gebouwd en verhuurd. Hierdoor was het opleverniveau bij aanvang van matig niveau. De afgelopen jaren waren de woningen in bezit van een ander door Duinweide Investerings NV beheerd vastgoedfonds en is er bij iedere mutatie een kwaliteitsslag gemaakt. Twaalf woningen beschikken over een eigen tuin met berging, 2 woningen beschikken over een terras op de verdieping. De woningen zijn relatief groot met een woonoppervlakte van ca. 127 tot 178 m² en daarmee geschikt voor gezinnen. De gemeente Purmerend telt circa 80.000 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren naar verwachting toenemen.

Object Den Haag (Ambachtsgaarde)

Object Den Haag betreft een appartementencomplex bestaande uit 30 woningen gelegen aan de Ambachtsgaarde in de volkswijk Bouwlust en Vrederust. De woningen zijn te onderscheiden in twee typen, de 2-kamervariant van 43 m² en de 3-kamervariant van 60 m². De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een keuken met fornuis, badkamer en wand- en vloerafwerking. De woningen zijn in 2015 opgeleverd. De woningen geven invulling aan de grote vraag naar betaalbare doch kwalitatieve huisvesting in een grote stad als Den Haag.

Object Nijmegen I (op de set)

Object Nijmegen II bestaat uit 13 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk Zuiderveld gelegen in Nijmegen-Noord. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen met een beukmaat van 4,8 meter hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 103m². De woningen hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos. In de nabijheid van deze eengezinswoningen wordt nog een andere nieuwbouw gerealiseerd, maar het grootste gedeelte van de nieuwbouwwijk is al gerealiseerd en bewoonbaar. In deze wijk wordt een gemengd woonaanbod gerealiseerd, waarbij ook ruimte is voor zelfbouw en vrijstaande woningen. De ligging aan de rand van Nijmegen heeft het mogelijk gemaakt de wijk ruim op te zetten met veel groen. De wijk is goed verbonden met het centrum van Nijmegen aan de andere kant van de rivier de Waal.

Object Rotterdam (Parkbuurt)

Object Rotterdam bestaat uit 28 grondgebonden woningen gelegen in het Rotterdamse stadsdeel Hoogvliet in de nieuwbouwwijk 'Parkbuurt 010'. Iedere woning heeft een eigen parkeerplaats op een gezamenlijke binnenplaats. Er zijn vier typen woningen aangekocht; type 1 tussenwoning van 132m², type 2 hoekwoning van 132m², type 3 hoekwoning met volwaardige 2^e verdieping van 154m² en type 4 twee-onder-één-kap woning van 154m². De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen zijn gasloos.

Object Teteringen (De Bouverijen)

Object Teteringen bestaat uit 11 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk "De Bouverijen" gelegen in Teteringen, wat direct grenst aan Breda. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. Vijf woningen hebben een beukmaat van 5,4 meter en zes woningen hebben een beukmaat van 5,1 meter. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 115 m². De woningen hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos. De woningen vallen in het middenhuursegment.

Object Nijmegen II (Hof van Nijmegen)

Object Nijmegen II bestaat uit 42 grondgebonden woningen gelegen aan Van Schuylenburgweg te Nijmegen. Deze woningen maken onderdeel uit van het nieuwbouwproject 'Hof van Nijmegen' in de wijk Dukenburg. Het project behelst in totaal 150 woningen. De woningen zijn opgeleverd in het eerste kwartaal van 2022. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van een compleet ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De huizen zijn relatief eenvoudig te betrekken door een huurder. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 115m². De woningen met een beukmaat van 5,7 meter hebben een EPC van 0,26 en zijn gasloos. Van de 42 woningen zijn er 12 hoekwoningen en 30 rijwoningen.

Financieel verslag

Het resultaat voor belastingen bedraagt EUR 6.941.976 (2020-2021: EUR 4.564.277), 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 5.481.870.

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 2,50% 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 2,50% 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 34.425 excl. Btw voor het huidige boekjaar (prijsspeil 2022).

Fondsbeheervergoeding

De vergoeding voor het Fondsbeheer (2,50% 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 Certificaathoudersvergaderingen, 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 IQ EQ Depositary B.V., ontvangt vanaf aanvangsdatum van het Fonds een basisvergoeding van ongeveer EUR 11.000 excl. BTW per kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa boven de drempel van EUR 6.000.000 (prijspeil 2022).

Fondsinitiatiekosten

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

Financieringslasten

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

Financiële positie

Beleggingen in terreinen en gebouwen

Het onroerend goed in exploitatie is per ultimo boekjaar gewaardeerd op EUR 103.013.000, zijnde de reële waarde van de objecten. De taxatiewaarde van beleggingen in terreinen en gebouwen, zoals blijkt uit de externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 108.520.000. Deze ligt daarmee 5% hoger dan de boekwaarde per 30 juni 2022 en wordt vooral veroorzaakt door inschattingen, gestegen markttrente en ervaringscijfers aangaande kosten (onderhoud en eigenaarslasten).

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 (6,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement. Op basis van de huidige taxatiewaarde van de Objecten (exclusief de nog aan te kopen object(en)), bedraagt de LTV van het Fonds circa 50%. Per 30 juni 2022 bedraagt de DY van het Fonds circa 7,3%. Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen conventanten.

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

De volgende tabel bevat de actuele leningen, de hoofdsom, de looptijd en het rentetarief zichtbaar. Eveneens opgenomen op welk object de betreffende financiering betrekking heeft. De leningen zijn in beginsel aflossingsvrij. Er is geen sprake van financiële instrumenten om financieringsrisico's af te dekken.

Lening ING REF	Hoofdsom	Looptijd	Rente
10022050	€ 5.100.000	1-4-2025	FIX 2.58
10023328	€ 2.625.000	1-4-2029	FIX 2.67
10023786	€ 2.100.000	1-1-2026	FIX 1.976
10024398	€ 3.100.000	1-1-2027	FIX 1.52
10024664	€ 1.200.000	1-4-2026	FIX 1.56
10024665	€ 2.250.000	1-7-2026	FIX 1.24
10024669	€ 1.400.000	1-10-2026	FIX 1.33
10025393	€ 1.300.000	1-10-2030	FIX 2.36
10025807	€ 231.869	1-7-2030	FIX 2.28
10025808	€ 1.650.000	1-7-2030	FIX 2.28
10025882	€ 4.200.000	1-4-2030	FIX 2.443
10025883	€ 1.644.131	1-4-2030	FIX 2.443
10026682	€ 6.515.904	1-1-2032	FIX 2.41
10026779	€ 19.435.000	1-1-2032	FIX 2.48
10026957	€ 3.600.000	1-4-2029	FIX 3.19

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 52.043.540 (30 juni 2021: EUR 41.523.964, 30 juni 2020: EUR 25.136.593), zijnde EUR 5.991 (30 juni 2021: EUR 5.361, 30 juni 2020: EUR 4.811) per certificaat.

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

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	41.523.964	25.136.593
Uitgifte van kapitaal	5.736.336	13.566.124
Resultaat boekjaar	6.941.976	4.564.277
Dividenden	-2.158.736	-1.743.030
Stand bij einde verslaggevingsperiode	52.043.540	41.523.964
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	8.687	7.746
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	5.991	5.361

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. De dalende LKF ten opzichte van voorgaand boekjaar wordt overwegend verklaard door behaalde schaalvoordelen.

Lopende kostenfactor	2021-2022	2020-2021
Gemiddelde intrinsieke waarde	46.783.752	33.330.278
Som van de lopende kosten	967.848	745.916
Lopende kostenfactor (LKF)	2,07%	2,24%
De Som van de lopende kosten is als volgt bepaald:	2021-2022	2020-2021
Exploitatiekosten	825.071	635.232
Fondsbeheervergoeding	113.998	88.782
Vergoeding AIFMD-bewaarder	28.779	21.902

Toekomstparagraaf

De Beheerder verwacht over 2022-2023 een direct rendement te realiseren dat is opgenomen in de tabel 'Geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement Objecten' onder jaar 5. De Beheerder is voornemens om in lijn met de groeidoelstelling 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 EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT HUIDIGE OBJECTEN (alle bedragen in EUR)

	Jaar 1 - 2018/2019 (werkelijk)	Jaar 2 - 2019/2020 (werkelijk)	Jaar 3 - 2020/2021 (werkelijk)	Jaar 4 - 2021/2022 (werkelijk)	Jaar 5 - 2022/2023 begroting
Huuropbrengst	1.197.917	2.235.191	3.371.394	4.343.531	4.813.732
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-	-	24.429	-
Totale opbrengsten (a)	1.197.917	2.235.191	3.371.394	4.367.960	4.813.732
Mutatiekosten	-21.607	-54.029	-88.674	-64.202	-122.461
Eigenaarslasten	-84.316	-121.503	-157.444	-259.556	-274.383
Vastgoedbeheer	-29.224	-55.880	-84.554	-108.569	-120.343
Onderhoud	-62.547	-81.422	-151.411	-197.520	-366.325
Adviseurs	-14.976	-45.686	-56.907	-84.284	-99.894
Fondsbeheer en fondskosten	-48.322	-82.652	-116.516	-148.509	-161.164
Niet verrekenbare Btw	-34.133	-65.439	-90.410	-105.208	-154.184
Totale Exploitatiekosten (b)	-295.125	-506.611	-745.916	-967.848	-1.298.754
Financieringsrente	-430.469	-532.026	-794.835	-1.173.095	-1.197.503
Negatieve rente over banksaldo	-	-	-	-9.605	-6.125
Jaarlijkse aflossing	-	-	-	-	-
Totale Financieringslasten (c)	-430.469	-532.026	-794.835	-1.182.700	-1.203.628
Fondsinitiatiekosten	-1.628.997	-1.100.607	-1.272.285	-718.126	-
Waardeverandering van beleggingen	248.813	751.380	4.023.133	5.481.870	-
Amortisatie financieringslasten	-14.808	-12.026	-17.214	-39.180	-
Totale Indirecte baten en lasten (d)	-1.394.992	-361.253	2.733.634	4.724.564	-
Exploitatieresultaat (a+b+c+d)	-922.669	835.301	4.564.277	6.941.976	2.311.350
Correctie voor indirecte baten en lasten (d)	1.394.992	361.253	-2.733.634	-4.724.564	-
Reservering voor onderhoud	-18.528	-48.578	-90.467	-146.698	-
Resultaat cf. Prospectus grondslagen	453.795	1.147.976	1.740.176	2.070.714	2.311.350
Aflossingen op hypotheek	-	-	-	-	-
Mutatie in reserves	-17.845	-32.666	2.854	88.022	-
Voor uitkering beschikbaar	435.950	1.115.310	1.743.030	2.158.736	2.311.350
Uitkering per Certificaat	177	286	274	279	266
Direct rendement	5,3%	5,6%	5,3%	5,4%	5,0%
Gemiddeld direct rendement t/m heden	5,4%				
Hypotheek saldo aanvang periode	13.500.000	18.465.000	31.076.755	46.201.657	56.284.981
Opnames	4.965.000	12.611.755	15.124.902	10.083.324	-
Aflossing	-	-	-	-	-
Hypotheek saldo einde periode	18.465.000	31.076.755	46.201.657	56.284.981	56.284.981

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 op grond van de jaarverslaggevingsregels jaarlijks ten laste van het resultaat gebracht middels amortisatie. De kolom begroting over boekjaar 2022/2023 is opgenomen als prognose en is conform de versie zoals beschikbaar op onze website, hierin is geen rekening gehouden met eventuele nieuwe aankopen.

Toelichting op rendementsbegrippen

Rendementsprognoses

De rendementsprognoses van het Fonds worden onderscheiden in een gemiddeld Direct rendement en een gemiddeld Indirect rendement. Het totaal van beide gemiddelde rendementen geeft het gemiddeld Totaal rendement. Daarnaast wordt een IRR gehanteerd, een calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de tijdswaarde van geld (de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven en opbrengsten van de belegging). Hierbij 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, 5 oktober 2022

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. J.C.J. Mondt

w.g. J. Vissinga

w.g. P.J.M. van Zeben

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		6.941.976
Bij:	Fondsinitiatiekosten	718.126
Af:	Herwaardering	-5.128.717
Af:	Fiscale afschrijving fondsinitiatiekosten	-849.788
Af:	Hogere dotatie voorziening onderhoud	-146.698
		<hr/>
		-5.407.077
Belastbaar bedrag		<hr/> 1.534.899 <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. Verder zijn de fondsinitiatiekosten commercieel direct als last verantwoord in de winst-en-verliesrekening, terwijl deze fiscaal zijn geactiveerd en worden geamortiseerd over een periode van 5 jaar.

3 | Jaarrekening

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	105.357.366	86.687.000
Vooruitbetaald op beleggingen in terreinen en gebouwen	2	-	1.325.000
		<u>105.357.366</u>	<u>88.012.000</u>
Overige financiële beleggingen			
Vorderingen uit andere leningen	3	3.600.000	-
Vorderingen			
Overige vorderingen		37.771	19.426
Overlopende activa	4	<u>510.281</u>	<u>402.386</u>
		548.052	421.812
Liquide middelen	5	<u>2.235.504</u>	<u>1.077.567</u>
Totaal activa		<u>111.740.922</u>	<u>89.511.379</u>
Passiva			
Eigen vermogen	6		
Geplaatst kapitaal		2.171.750	1.936.500
Agioreserve		43.905.930	38.404.844
Overige reserves		-5.077.316	-4.458.284
Herwaarderingsreserve		11.043.176	5.640.904
		<u>52.043.540</u>	<u>41.523.964</u>
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	7	56.283.126	46.160.622
		<u>56.283.126</u>	<u>46.160.622</u>
Kortlopende schulden			
Overige schulden		20.762	10.420
Overlopende passiva	8	3.393.494	1.816.373
		<u>3.414.256</u>	<u>1.826.793</u>
Totaal passiva		<u>111.740.922</u>	<u>89.511.379</u>

Winst-en-verliesrekening 2021-2022

(alle bedragen in EUR)

	Toel.	2021-2022	2020-2021
Exploitatieresultaat			
Huuropbrengsten	9	4.343.531	3.371.394
Exploitatiekosten	10	825.071	635.232
		<u>3.518.460</u>	<u>2.736.162</u>
Waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	353.153	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		5.128.717	4.023.133
		5.481.870	4.023.133
Overige bedrijfsopbrengsten	11	24.429	-
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>9.024.759</u>	<u>6.759.295</u>
Bedrijfslasten			
Fondsbeheervergoeding	12	113.998	88.782
Vergoeding AIFMD-bewaarder	13	28.779	21.902
Fondsinitiatiekosten	14	718.126	1.272.285
Financieringslasten	15	1.221.880	812.049
Som der bedrijfslasten		<u>2.082.783</u>	<u>2.195.018</u>
Resultaat voor belastingen		<u>6.941.976</u>	<u>4.564.277</u>
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		<u>6.941.976</u>	<u>4.564.277</u>



Kasstroomoverzicht 2021-2022

(alle bedragen in EUR)

	2021-2022	2020-2021
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	6.941.976	4.564.277
Aan- en verkopen van beleggingen	-12.216.649	-28.413.015
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-5.128.717	-4.023.133
Mutaties van vorderingen	-3.726.240	-341.867
Mutaties van kortlopende schulden	1.481.417	334.047
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	<u>-12.648.213</u>	<u>-27.879.691</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	5.736.336	13.566.124
Correctie amortisatie langlopende schulden	39.180	17.212
Ontvangsten uit langlopende schulden	10.083.324	15.121.600
Dividenduitkeringen	-2.052.690	-1.554.869
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>13.806.150</u>	<u>27.150.067</u>
Netto kasstroom	<u>1.157.937</u>	<u>-729.624</u>
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	1.077.567	1.807.191
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	<u>2.235.504</u>	<u>1.077.567</u>
Mutatie in geldmiddelen	<u>1.157.937</u>	<u>-729.624</u>



Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

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

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 Woningen B.V. is gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn en is bij de KVK geregistreerd onder nummer 69682852.

Voornaamste activiteiten Fonds

De activiteiten van Duinweide Woningen 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.

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.

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 waardingsdatum 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 geïkt 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 vervolgwaaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de

winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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 waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren. 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 waarderingsmethode (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.

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.

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.



Object: Zaltbommel II – Buys Ballothof

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 balans

(alle bedragen in EUR)

1 Beleggingen in terreinen en gebouwen	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	86.687.000	55.575.853
Bij: investeringen	15.171.344	27.088.014
Af: desinvesteringen	-1.629.694	-
Herwaardering	5.128.717	4.023.133
Stand bij einde verslaggevingsperiode	105.357.366	86.687.000

Ultimo boekjaar is de reële waarde van de Objecten bepaald, zoals in de volgende tabel weergegeven per object. Objecten zijn gewaardeerd middels de DCF methode. Een belangrijke veronderstelling in het waarderingsmodel van de externe taxateur en de DCF-methode is de disconteringsvoet (DV) en exit-yield (EY), zie volgende tabel voor de toegepaste disconteringsvoet en exit-yield per object. De disconteringsvoet en exit-yield zijn onder andere afgeleid uit marktgegevens vanuit recente vergelijkbare transacties.

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 2,00% ook gerekend met 2,70% (inflatie in 2021), met een impact van EUR 4.140.000 positief 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 geven 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.

De grond zoals aangekocht te Noordwijkerhout is verkregen (en geleverd) als zekerheid voor het in aanbouw zijnde object. Naar verwachting neemt het fonds het object eind 2022 of begin 2023 af.

De taxatiewaarde van beleggingen in terreinen en gebouwen, zoals blijkt uit de meest recente externe taxatierapporten, van de totale portefeuille bedraagt in totaal EUR 108.520.000 (excl. grond zoals aangekocht te Noordwijkerhout). Deze ligt daarmee ongeveer 5% hoger dan de boekwaarde per 30 juni 2022 en wordt vooral veroorzaakt door inschattingen, gestegen markttrente en ervaringscijfers aangaande kosten (onderhoud, mutatiekosten 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 4,75% - 5,50%.

De volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt: Huurinkomsten: EUR 4.343.531 (2020-2021 EUR: 3.371.395, 2019-2020: EUR 2.235.195); Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd: EUR 740.787 (2020-2021 EUR: 580.078, 2019-2020: EUR 393.791); Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd: EUR 74.284 (2020-2021: EUR 55.154, 2019-2020: EUR 34.807).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 10.152.045, onder het eigen vermogen is enkel een herwaarderingsreserve opgenomen voor de Objecten waarbij de huidige boekwaarde hoger is dan de oorspronkelijke aanschafprijs. Zijnde de positieve bedragen uit kolom 'Herwaardering (cumulatief)' ten bedrage van: EUR 11.043.177.

Verder zijn gedurende het boekjaar een vijftal woningen van het object te Den Bosch verkocht, de kostprijs van deze woningen bedroeg EUR 1.629.694. De totale verkoopprijs bedroeg EUR 2.144.500 en de verkoopkosten ca. EUR 161.653, hiermee bedraagt de gerealiseerde waardeverandering EUR 353.153.

Object	Aankoop	Boekwaarde 30-6-2022	Boekwaarde 30-6-2021	Mutatie	Herwaardering (cumulatief)	Waardering 30-6-2022	DV 30-6- 2022	EY 30-6- 2022	DV 30-6- 2021	EY 30-6- 2021
Den Bosch	22-12-2017	4.255.000	6.109.000	-1.854.000	-524.539	DCF	5,25%	5,25%	5,50%	5,00%
Zaltbommel I	29-3-2018	7.255.000	6.844.000	411.000	748.712	DCF	5,25%	4,65%	5,50%	4,06%
Leiden	30-5-2018	10.337.000	9.735.000	602.000	2.955.272	DCF	4,88%	4,08%	5,20%	3,45%
Helmond	30-5-2018	3.536.000	3.259.000	277.000	642.350	DCF	4,75%	4,50%	5,00%	4,05%
Alphen a/d Rijn	1-6-2019	5.284.000	4.855.000	429.000	630.754	DCF	5,00%	4,50%	5,25%	4,75%
Goes	1-6-2019	4.669.000	4.468.000	201.000	430.589	DCF	5,25%	4,60%	5,50%	3,85%
Zaltbommel II	1-8-2019	4.297.000	3.866.000	431.000	558.380	DCF	4,75%	4,00%	5,00%	3,80%
Beek en Donk	1-3-2020	8.114.000	7.928.000	186.000	1.192.511	DCF	4,75%	4,15%	5,00%	3,40%
Bodegraven	1-4-2020	4.215.000	3.789.000	426.000	469.002	DCF	4,75%	3,20%	5,00%	3,50%
Uden	1-4-2020	5.004.000	4.771.000	233.000	388.086	DCF	4,75%	3,15%	5,00%	3,15%
Bergen op Zoom	1-4-2020	3.855.000	3.468.000	387.000	344.002	DCF	4,75%	3,53%	5,00%	3,85%
Purmerend	1-10-2020	4.538.000	4.585.000	-47.000	-27.545	DCF	5,00%	4,00%	5,50%	3,50%
Den Haag	1-10-2020	4.555.000	4.360.000	195.000	112.725	DCF	5,25%	4,50%	4,85%	3,20%
Nijmegen I	15-12-2020	3.980.000	4.030.000	-50.000	-183.845	DCF	4,75%	3,50%	4,20%	2,95%
Rotterdam	31-5-2021	11.382.000	11.090.000	292.000	1.093.795	DCF	4,75%	3,45%	4,10%	3,55%
Teteringen	30-4-2021	3.433.000	3.530.000	-97.000	-155.203	DCF	4,75%	4,00%	4,50%	3,25%
Nijmegen II	2-4-2022	14.304.000	1.325.000	12.979.000	1.477.000	DCF	4,75%	3,05%	n.v.t.	n.v.t.
Grond Noordwijkerhout	23-12-2021	2.344.366	-	2.344.366	-	Aanschaf	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		105.357.366	88.012.000	17.345.366	10.152.045					



Object: Goes – Hout- en Ketelkade

2 Vooruitbetaald op beleggingen in terreinen en gebouwen	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.325.000	-
Af: opgeleverd	-1.325.000	-
Bij: investeringen	-	1.325.000
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-	1.325.000

Het vooruitbetaalde bedrag per vorig boekjaar ziet toe op Nijmegen II, levering heeft in het eerste kwartaal van 2022 plaatsgevonden.

3 Vorderingen uit andere leningen	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-	-
Lening u/g Duinweide Ontwikkelingen IV B.V.	3.600.000	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	3.600.000	-

De lening is per april 2022 verstrekt ten behoeve van de ontwikkeling van 50 nieuwbouwappartementen te Rotterdam zoals toegelicht in het prospectus 3e emissie. De hoofdsom bedraagt EUR 3,6 miljoen tegen 3,44% rente met een looptijd tot 1 april 2024.

4 Overlopende activa	30 juni 2022	30 juni 2021
Vooruitbetaalde exploitatiekosten OG	93.984	77.534
Initiatiekosten Noordwijkerhout	17.566	-
Rekening-courant Beheerder	396.245	324.081
Overige overlopende activa	2.486	771
Stand bij einde verslaggevingsperiode	510.281	402.386

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

Initiatiekosten Noordwijkerhout betreffen geactiveerde kosten die toezien op de aankoop van het object eind 2022/begin 2023.

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

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

5 Liquide middelen	30 juni 2022	30 juni 2021
ABN Amro bank rekening-courant	2.235.504	1.077.567
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.235.504	1.077.567

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.

6 Eigen vermogen	30 juni 2022	30 juni 2021
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.936.500	1.306.250
Uitgifte van aandelen	235.250	630.250
Stand bij einde verslaggevingsperiode	2.171.750	1.936.500

Het geplaatste kapitaal bestaat uit 8.687 aandelen (30-06-2021: 7.746, 30-06-2020: 5.225, 30-06-2019: 2.982) met een nominale waarde van EUR 250. In de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 zijn 941 aandelen uitgegeven, ten behoeve van de aankoop van verschillende Objecten. De totale nominale waarde van de in het boekjaar uitgegeven aandelen bedraagt EUR 235.250 en agio bedraagt EUR 5.501.086. De gemiddelde koers waartegen de aandelen zijn uitgegeven bedraagt hiermee EUR 5.304 per aandeel. De intrinsieke waarde bedraagt per 30-06-2022 EUR 5.991 (30-06-2021 EUR 5.361, 30-06-2020: 4.811, 30-06-2019: EUR 4.573).

Agioreserve

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	38.404.844	25.468.970
Uitgifte van aandelen	5.501.086	12.935.874
Stand bij einde verslaggevingsperiode	43.905.930	38.404.844

Overige reserves

De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-4.458.284	-3.218.991
Resultaat boekjaar	6.941.976	4.564.277
Dividenduitkeringen	-2.158.736	-1.743.030
Dotatie herwaarderingsreserve	-5.402.272	-4.060.540
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-5.077.316	-4.458.284

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 financieringskastromen. 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.

Herwaarderingsreserve

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	5.640.904	1.580.364
Dotatie	5.402.272	4.060.540
Stand bij einde verslaggevingsperiode	11.043.176	5.640.904

Voor de positieve herwaarderingsreserves is een herwaarderingsreserve gevormd. Derhalve heeft, ten laste van de Overige reserves, een dotatie aan de herwaarderingsreserve plaatsgevonden ad EUR 5.402.272 zie ook toelichting 1 (30-06-2021: EUR 4.060.540, 30-06-2020: EUR 528.380).

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 blijkende rechten en verplichtingen, doet namelijk geen afbreuk aan de waarde van de betreffende objecten.

Gerealiseerde winst per participatie	209	70
Ongerealiseerde winst per participatie	590	519

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.

7 Schulden aan banken	30 juni 2022	30 juni 2021
Stand bij einde verslaggevingsperiode	56.283.126	46.160.622
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-	-
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	56.283.126	46.160.622
Stand per begin verslaggevingsperiode	46.160.622	31.021.810
Opnames	10.083.324	15.121.600
Geamortiseerde financieringskosten boekjaar	39.180	17.212
Stand per einde verslaggevingsperiode	56.283.126	46.160.622

Het totaal van langlopende schulden met een resterende looptijd van meer dan vijf jaar bedraagt: EUR 41.156.710.

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

- Woningen Beeckendael te Den Bosch;
- Woningen Fiep Westendorplein te Zaltbommel;
- Woningen Drakensteynplaats te Leiden;
- Woningen Schoolstraat te Helmond;
- Woningen Houtkade en Ketelkade te Goes;
- Woningen Lupinesingel te Alphen aan den Rijn;
- Woningen Waluwe (Buys Balllothof) te Zaltbommel;
- Woningen De Hoeve te Beek en Donk;
- Woningen Baas en Domburgstraat te Bodegraven;
- Woningen Staaldraad te Uden;
- Woningen Onder de Jefkes te Bergen op Zoom,
- Woningen Ambachtsgaarde te Den Haag,
- Woningen Plateellaan, Chris Lanooystraat, Lambertus Huisengastraat en Toon Dupuisstraat, Purmerend,
- Woningen Zuiderveld-West (Wonen op de set) te Nijmegen,
- Woningen Kalmoes en Rietbrink te Teteringen,
- Woningen Klein Profijtweg, Esplanadapad, Slagbaaipad en Baarsweg te Rotterdam,
- Woningen Tolhuis te Nijmegen.

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

Met de ING zijn enkele conventanten overeengekomen, zijnde de Loan to Value (LTV) en Debt Yield (DY). De LTV wordt op fondsniveau bepaald en dient maximaal 60% te zijn, op dit moment bedraagt de LTV circa 50%. De DY dient minimaal 6,5% te zijn, op dit moment bedraagt de DY circa 7,3%. Hiermee voldoet het fonds aan de overeengekomen conventanten.

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

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

Lening ING REF	Hoofdsom	Looptijd	Rente
10022050	€ 5.100.000	1-4-2025	FIX 2.58
10023328	€ 2.625.000	1-4-2029	FIX 2.67
10023786	€ 2.100.000	1-1-2026	FIX 1.976
10024398	€ 3.100.000	1-1-2027	FIX 1.52
10024664	€ 1.200.000	1-4-2026	FIX 1.56
10024665	€ 2.250.000	1-7-2026	FIX 1.24
10024669	€ 1.400.000	1-10-2026	FIX 1.33
10025393	€ 1.300.000	1-10-2030	FIX 2.36
10025807	€ 231.869	1-7-2030	FIX 2.28
10025808	€ 1.650.000	1-7-2030	FIX 2.28
10025882	€ 4.200.000	1-4-2030	FIX 2.443
10025883	€ 1.644.131	1-4-2030	FIX 2.443
10026682	€ 6.515.904	1-1-2032	FIX 2.41
10026779	€ 19.435.000	1-1-2032	FIX 2.48
10026957	€ 3.600.000	1-4-2029	FIX 3.19

8 Overlopende passiva

	30 juni 2022	30 juni 2021
Nog te betalen koopsom grond	1.140.703	-
Vooruitontvangen huren	67.967	100.020
Exploitatiekosten OG	14.124	5.732
Advies- en accountantskosten	41.654	39.088
Waarborgsommen	764.958	664.363
Servicekosten	112.652	92.045
Nog te betalen rente	321.706	226.682
Uit te keren dividenden	649.788	559.649
Dividendbelasting	114.668	98.762
Performance fee Den Bosch, Duinweide Investerings N.V.	125.527	-
Nog te ontvangen facturen	39.747	30.032
Stand bij einde verslaggevingsperiode	3.393.494	1.816.373

De nog te betalen koopsom grond ziet toe op object Noordwijkerhout, waar de grond reeds is verkregen door het fonds als zijnde zekerheid. Naar verwachting neemt het fonds het object eind 2022 of begin 2023 af.

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

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Het fonds heeft een turn-key koopovereenkomst gesloten voor het object Noordwijkerhout waarbij de grond reeds is verkregen, zie toelichting 1 en 8.

Conform het Prospectus is het Fonds bij verkoop van een Object een Performance fee, van 25% over het netto-verkoopresultaat, verschuldigd aan de Beheerder. Het betreft een voorwaardelijke verplichting aangezien alleen sprake is van een Performance fee als het netto-verkoopresultaat positief is. De verkoopkosten zijn reeds voldaan, de performance fee is opgenomen als verplichting aangezien deze o.b.v. de fondsvoorwaarden pas in rekening mag worden gebracht wanneer het object volledig is verkocht.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

(alle bedragen in EUR)

9 Huuropbrengsten	2021-2022	Prospectus	2020-2021
Den Bosch	273.315	260.864	306.515
Zaltbommel I	397.578	398.041	390.946
Helmond	171.234	170.859	166.098
Leiden	471.789	471.180	462.876
Alphen aan den Rijn	256.268	255.951	250.829
Zaltbommel II	193.521	194.583	192.460
Goes	232.415	230.634	227.671
Beek en Donk	370.959	369.882	359.884
Bergen op Zoom	172.632	172.632	169.500
Uden	208.252	208.331	205.320
Bodegraven	177.498	177.498	174.025
Den Haag	264.714	261.580	196.820
Purmerend	204.739	205.382	150.679
Nijmegen I	159.360	159.180	79.590
Teteringen	148.980	148.860	24.810
Rotterdam Hoogvliet	445.325	445.500	36.900
Nijmegen II	198.553	201.762	-
Dotatie voorziening debiteuren	-3.601	-	-23.530
Totaal (netto huuropbrengsten)	<u>4.343.531</u>	<u>4.332.719</u>	<u>3.371.394</u>

In de jaarrekening zijn de cijfers conform het laatst gepubliceerde prospectus opgenomen, zijnde het derde prospectus van 7 maart 2022. De kolom prospectus betreft kolom 'jaar 1' van het geprognosticeerde exploitatieresultaat op pagina 94/168 als basis, exclusief indexatie per 1 juli 2022. In het prospectus is het recent verworven object Nijmegen 2 volledig meegerekend, in de kolom prospectus zijn bedragen die toezien op dit object naar rato (33%) opgenomen.

Een bedrag van EUR 25.844 (30-06-2021: 23.530) is voorzien als oninbaar en op de balans gesaldeerd onder de post debiteuren (overige vorderingen), dit bedraagt ca. 0,6% van de huidige jaarlijkse huuropbrengsten.

10 Exploitatiekosten	2021-2022	Prospectus	2020-2021
Vastgoedbeheervergoeding	108.569	108.318	84.554
Eigenaarslasten	259.556	246.965	157.444
Onderhoud	197.520	329.287	151.411
Adviseurs	84.284	64.991	56.907
Niet verrekenbare btw	105.208	138.647	90.410
Mutatiekosten	64.202	108.318	88.674
Overige lasten	5.732	-	5.832
Totaal	<u>825.071</u>	<u>996.525</u>	<u>635.232</u>

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening (EUR 34.425, Excl. BTW), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2021-2022 zijn verricht.

De mutatiekosten zijn lager dan begroot in het prospectus doordat de meeste woningen nieuwbouw betreffen met nieuwe huurders. Hier is sprake van jaarcontracten en dus beperkt verloop.

11 Overige bedrijfsopbrengsten	2021-2022	Prospectus	2020-2021
Rentebaten lening u/g Duinweide Ontwikkelingen IV B.V. Zie toelichting 4.	24.429	-	-

12 Fondsbeheervergoeding	2021-2022	Prospectus	2020-2021
Fondsbeheervergoeding	113.998	113.734	88.782

De fondsbeheervergoeding bedraagt 2,5% 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.

13 Vergoeding AIFMD-bewaarder	2021-2022	Prospectus	2020-2021
Vergoeding AIFMD-bewaarder	28.779	29.246	21.902

14 Fondsinitiatiekosten	2021-2022	Prospectus	2020-2021
Fondsinitiatiekosten	718.126	675.123	1.272.285
Totaal	718.126	675.123	1.272.285

Fondsinitiatiekosten zijn direct ten laste van het resultaat gebracht.

15 Financieringslasten	2021-2022	Prospectus	2020-2021
Amortisatie financieringslasten	39.180	-	17.214
Rente brugfinancier Duinweide Participaties B.V.	61.775	-	-
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	1.111.320	1.196.649	788.554
Bankkosten en negatieve rente banksaldo	9.605	-	6.281
Totaal	1.221.880	1.196.649	812.049

Ten behoeve van de aankoop van object Nijmegen 2 in het eerste kwartaal van 2022 is tijdelijk EUR 3,6 miljoen geleend van Duinweide Participaties B.V., deze burgfinanciering is in april 2022 volledig afgelost.

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 6.941.976, onder aftrek van de aan de Participanten gedurende 2021-2022 betaalde en per ultimo 2021-2022 te betalen uitkeringen over het boekjaar 2021-2022 ten bedrage van EUR 2.158.736 (per saldo EUR 4.783.240), 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, 5 oktober 2022

Duinweide Woningen 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

4 | Overige gegevens

Statutaire regeling resultaatsbestemming

Op grond van artikel 4.1 van de statuten van Duinweide Woningen 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 2,30% (199,5836 certificaten) in het Fonds.

Aan het bestuur verbonden personen en vennootschappen hebben een belang van 1,12% (97,3975 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 Woningen B.V.

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

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021/2022 van Duinweide Woningen B.V. te Alphen aan de Rijn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Duinweide Woningen 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 balans per 30 juni 2022;
2. de 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 Woningen 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 gerede 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, 5 oktober 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. M. Wijnans RA MFSME
