

DUINWEIDE

Supermarkten

18 oktober 2019



DUINWEIDE

Investerings NV



DUINWEIDE *Supermarkten*



VOORWOORD

Voorwoord

De Nederlandse economie heeft uitstekend gedraaid in het jaar 2018. In het laatste kwartaal van vorig jaar groeiden de activiteiten over een breed front, blijkt uit de cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Alle onderdelen van de economie droegen bij aan de groei: de export, de particuliere consumptie, de investeringen en ook de overheidsconsumptie. De onverwachte inzinking van het derde kwartaal is aan het einde van 2018 goedge maakt en bovendien doet de economie van Nederland het beter dan het gemiddelde van de eurozone. De groei kwam uit op een gemiddelde van 2,5% over heel 2018. Dat is wel iets minder dan de 2,9% over 2017¹.

Ook vastgoed heeft in 2018 na een sterk eerste halfjaar, maar een nog beter laatste half jaar, een Nederlands investeringsvolume en recordjaar bereikt van 22 miljard. De druk bij beleggers om kapitaal in vastgoed te investeren blijft onveranderd groot. Omdat kwalitatief en hoogwaardig aanbod schaars is, leidt dit tot verschuivingen naar alternatieve locaties en beleggingscategorieën. Zorgvastgoed is zo'n alternatieve beleggingscategorie die in populariteit stijgt.

Inflatie

De stijging van het lage btw-tarief naar 9 procent en hogere prijzen van energie zorgen voor een flink hogere inflatie. Dit is vooral pijnlijk voor spaarders, maar goed voor de indexatie van huurcontracten. Volgens het CBS is maximaal 1,2 procentpunt van de totale inflatie van 2,2 procent (dus ruim de helft) in januari 2019 te wijten aan hogere belastingen². Terwijl de inflatie in de lift zit, zien spaarders de variabele spaarrente al jaren gestaag dalen en bleef ook in januari steken op 0,35 procent (volgens spaarinformatie.nl).

Effecten vastgoedmarkt

De ruime beschikbaarheid van liquiditeiten en de lage rente heeft geleid tot een voortzetting van dit hoge investeringsvolume in Nederland.

Prijzen zijn - haast vanzelfsprekend - verder licht gestegen. Ook Duinweide merkt sterk de druk vanuit de markt. Vooral de zoektocht naar goede supermarkten kent twee effecten. Of er worden supermarkten (soms meerdere malen) aangeboden die relatief gunstig geprijsd maar kwalitatief beduidend minder zijn, of de supermarkten worden verkocht voor ongekend hoge prijzen maar kunnen dan wel als een uitstekende supermarktlocatie worden aangemerkt.

Uitbreiding in 2018-2019 Duinweide en vooruitzicht 2019-2020

In 2018-2019 hebben wij slechts één supermarkt toegevoegd aan Duinweide Supermarkten, te weten een Jumbo te Marknesse. Het positieve was, dat hiervoor geen emissie benodigd was aangezien het fonds over voldoende liquide middelen beschikte.

Wij hebben ook in 2018-2019 beleggingen aangeboden gekregen. Kwalitatief goede supermarkten zijn zoals gezegd schaars, mede door de steeds grotere vraag naar dit beleggingstype. Door de financiële ruimte in de markt zijn er steeds meer partijen als Duinweide die kunnen bieden zonder financiële voorbehouden. Daarbij geldt ook dat wij investeren in uitsluitend sterke supermarktlocaties, waardoor het selectieaanbod nog beperkter wordt. Duinweide zal echter nooit van dit standpunt afstappen omwille van de keuze voor volume.

Verder hebben wij emissies gedaan voor het groeifonds Duinweide Woningen, een fonds naar analogie van dit supermarktfonds. De behoefte van beleggers om te kunnen kiezen uit een alternatief van sparen en effecten, slaat aan voor beide fondsen. Het kenmerk dat vastgoed lastig te verhandelen is, is opgelost doordat wij een handelsfaciliteit beschikbaar stellen van elk 1 miljoen Euro per fonds, zodat beleggers ook de mogelijkheid hebben gemakkelijker uit te stappen.

Het is de verwachting dat het fonds Duinweide Woningen gedurende het komende jaar diverse aankopen zal doen in toekomstbestendige woningen met hoge duurzaamheidsambities, hiertoe zijn diverse koopovereenkomsten reeds getekend.

¹ Bron: FD, Een groei van 0,4% of meer zou positief zijn (11-2-2019)

² Bron: CBS, Consumentenprijzen in januari 2019, 2,2 procent hoger

Naast Duinweide Woningen zal er een emissie plaatsvinden voor Oostwijk Vastgoed. Dit fonds belegt in een in 2017 gerealiseerde Jumbo-supermarkt met naastgelegen Kruidvat winkel en 50 bovengelegen woningen (zelfstandige studio appartementen).

Marktcijfers en kengetallen

Nederland kent met circa 4.774 supermarkten de unieke situatie dat vrijwel iedereen op relatief korte afstand boodschappen kan doen³. De supermarktomzet is in 2018 met 3,8% gestegen van EUR 35,58 miljard voorgaand jaar naar EUR 36,93 miljard⁴.

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

De Albert Heijn en Jumbo zijn marktleider in Nederland met in 2018 respectievelijk 34,7% en 19,1% van het marktaandeel⁵.

Online supermarkt bestedingen

Internet verkopen hebben de laatste jaren een enorme stijging doorgemaakt, vooral in non-food bestedingen. Bijna de helft van de huishoudens heeft meer dan één keer online gekocht en deze groep zorgt voor 80% van de online omzet. Huishoudens met kinderen en hoog inkomen en 'jongeren' besteden bovengemiddeld aan online boodschappen. Bijna de helft van de online supermarktomzet komt van deze doelgroepen. Ouderen besteden relatief minder online.

Gezien het succes van internetverkopen in de non-food sector hebben de supermarktorganisaties zich ook op deze ontwikkeling gestort. Hierbij heeft Albert Heijn van oudsher, maar de laatste paar jaar ook Jumbo, het voortouw genomen. De kosten gaan echter de baten nog steeds te boven. In het algemeen geldt dat het verwerken en vervolgens verzamelen en klaar-

zetten van de boodschappen, extra mankracht kost met daarmee extra kosten tot gevolg en door de extra investeringen die hiervoor moeten worden gedaan niet rendabel zijn. De omzetontwikkeling klinkt deels positief, maar staat in geen enkele verhouding tot de internetverkopen van non-food artikelen en diensten (reisbureaus, verzekeringen e.d.). Tevens zijn deze cijfers nog niet 'hard' genoeg om hier ook harde positieve conclusies aan te verbinden. Binnen de totale supermarktomzet ziet 3,3% toe op online, dit is een toename van 37% ten opzichte van voorgaand jaar⁶.

3 Bron: Vastgoedjournaal, 'Nederland is een geweldig land om te beleggen in supermarkten' (11-2-2019)

4 Bron: CBS, Omzet detailhandel ruim 3 procent hoger in 2018 (15-2-2019)

5 Bron: Distrifood, Marktaandelen

6 Bron: Foodmagazine, Online boodschappen: de stand van zaken (9-7-18)



1 Algemene informatie	8
2 Verslag van de Beheerder	10
3 Jaarrekening	20
4 Overige gegevens	33
5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	34

1 | ALGEMENE INFORMATIE

Beheerder

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

Notaris

Van de Velde Notariaat
Burgemeester Kolfshotenlaan 63
2585 DZ Den Haag
Telefoon: 070 - 346 95 02

Bewaarder

TMF Depositary NV
Herikerbergweg 238
1101 CM Amsterdam
Telefoon: 020 - 575 5600

Vastgoedmanagement

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

Fiscaal adviseur

Amstone Tax Lawyers
Concertgebouwplein 27
1071 LM Amsterdam
Telefoon: 020 - 820 1555

Technisch- en bouwkundig adviseur

Bouw- en adviesbureau Barcon BV
Koningswinkelstraat 3
Postbus 819
6300 AV Valkenburg aan de Geul
Telefoon: 043 - 601 36 37

Accountant

BDO Audit & Assurance BV
Laan der Verenigde Naties 65
3316 AK Dordrecht
Telefoon: 078 - 632 34 00

Taxateur

KroesePaternotte
Koningin Wilhelminaplein 2-4
1062 HK Amsterdam
020 - 346 77 66

Financier

ING Bank NV (Real Estate Finance)
Amstelplein 1
1096 HA Amsterdam

Begeleiding verkoop van Certificaten

First Table Asset Consultants BV
Buitenhof 47
2513 AH 's-Gravenhage

Juridisch Adviseur van de Beheerder

Zuidbroek Notarissen
Koningslaan 35
1075 AB Amsterdam
Telefoon: 020 - 21 82 888



2 | VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

Hierbij presenteert de beheerder van de belegginginstelling het jaarverslag van Duinweide Supermarkten B.V. per 30 juni 2019. Dit jaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2018 tot en met 30 juni 2019.

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

Fiscale status

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

Doelstelling

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

Bestuur en beheer

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

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

Wft

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

Bewaarder

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

Risicomanagement

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

- Waarderingrisico's van de vastgoedobjecten met hierin het risico op onverwachte marktontwikkelingen;
- Risico's ten aanzien van (her)financiering;
- Renterisico;
- Leegstandsrisico;
- Risico's ten aanzien van veroudering en onderhoud van de vastgoedportefeuille;
- Ontwikkelingen wet- en regelgeving ;
- Debiteurenrisico.

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.

Vastgoedportefeuille

Object Haarlem

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

De Albert Heijn gevestigd in Object Haarlem heeft een oppervlakte van totaal 1.024 m² BVO bestaande uit 687 m² VVO en 337 m² aan magazijn, laden en lossen, sociale ruimte, kantoor en overige ruimte. De huurovereenkomst eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 31 maart 2024. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd wordt deze voortgezet met 4 optieperioden van vijf jaar.

Object Den Haag

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

Het Object is een monumentaal pand dat in 1897 is gebouwd. In het najaar van 2015 heeft er een renovatie plaatsgevonden en heeft zich een Hoogvliet supermarkt in dit pand gevestigd. De supermarkt heeft een oppervlakte van totaal 1.050 m² VVO en daarnaast circa 400 m² aan magazijn, laden en lossen, sociale ruimte, kantoor en overige ruimte. De huurovereenkomst is per 15 februari 2016 aangegaan voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 14 februari 2031. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met optieperioden van telkenmale vijf jaar.

Object Haren

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

De Jumbo gevestigd in Object Haren heeft een oppervlakte van totaal 1.698 m² BVO. De huurovereenkomst is per 28 november 2016 aangegaan voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 27 november 2031. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met twee optieperioden van vijf jaar.

Object Zaltbommel

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

De Aldi en Jumbo gevestigd in Object Zaltbommel hebben een oppervlakte van respectievelijk 1.271 en 1.508 m² BVO. De huurovereenkomsten zijn per 17 september 2012 aangegaan voor een periode van 10 jaar en eindigen door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 16 september 2022. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met twee optieperioden van vijf jaar. Naast de Aldi en Jumbo supermarkten zijn een drogist, bakker, Primera, slager, bloemenzaak en kapper in Object Zaltbommel gevestigd.

Object Leiden

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

De Hoogvliet gevestigd in Object Leiden heeft een oppervlakte van totaal 2.000 m² BVO. De huurovereenkomst is per 12 januari 2017 aangegaan voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 11 januari 2032. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met een periode van vijf jaar. Complementair aan de Hoogvliet supermarkt zijn een bakker, viswinkel en een drogisterij (Kruidvat) als dagwinkel in het object gevestigd. De overige units zijn verhuurd aan een kapper, scooterwinkel, cafetaria, medische speciaalzaak en een Primera.

Object Cuijk

Object Cuijk betreft het wijkwinkelcentrum 'Lavendelkade' gelegen aan de Lavendel. Deze winkelstrip wordt hoofdzakelijk gekenmerkt en ingevuld door de Jumbo supermarkt en heeft een totale oppervlakte van 3.277 m² BVO. De ligging is centraal in de wijk 'Heeswijkse Kampen'. Deze wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en is nog steeds groeiende door de komst van nieuwbouwwoningen.

De Jumbo gevestigd in Object Cuijk heeft een oppervlakte van totaal 2.056 m² BVO. De huurovereenkomst is per 15 mei 2014 aangegaan voor een periode van 10 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 14 mei 2024. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met een periode van vijf jaar. Complementair aan de Jumbo supermarkt zijn een fysiotherapie, kapsalon, schoonheidssalon en een vestiging van de gemeente Cuijk in het object gevestigd. In twee bedrijfsruimtes (ca. 300 m²) is sprake van leegstand.

Object Marknesse

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

De Jumbo gevestigd in Object Marknesse heeft een oppervlakte van totaal 1.572 m² BVO. De huurovereenkomst is per 1 juni 2018 aangegaan voor een periode van 10 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 31 mei 2028. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met drie optieperiodes van vijf jaar.

Financieel verslag

Huuropbrengsten

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

Exploitatiekosten

Vastgoedbeheervergoeding

De Beheerder ontvangt jaarlijks een beheervergoeding van 3,0% over gefactureerde netto huursom van het Object, exclusief omzetbelasting (Btw).

De vergoeding voor het Vastgoedbeheer is voor het dagelijks beheer van de Objecten en bestaat uit het administratief, commercieel en technisch beheer van de Objecten. Dit Vastgoedbeheer is door de Beheerder uitbesteed aan Duinweide Vastgoedmanagement. De vastgoedbeheerder ontvangt hiervoor een vergoeding van 3,0% van de gefactureerde netto huursom van het Object, exclusief omzetbelasting (Btw).

Eigenaarslasten

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

Onderhoud

De jaarlijkse onderhoudskosten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting (MJOP). De verwachte onderhoudsbedragen komen in de kwartaalrapportages als een dotatie 'onderhoudsvoorziening' ten laste van het jaarresultaat. Hieruit worden de feitelijke kosten voldaan. Voor Object Haarlem wordt een groot deel van de onderhoudskosten via de VVE begroot en voorzien. De onderhoudsvoorziening komt niet in de jaarrekening tot uitdrukking, omdat de Objecten op reële waarde wordt gewaardeerd. In de jaarrekening zijn derhalve de daadwerkelijk gemaakte onderhoudskosten verantwoord. Deze zijn lager dan was begroot.

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 BV, ontvangt een vergoeding van EUR 21.000 per kalenderjaar (prijspeil 2019). Dit is in lijn met het Prospectus.

Fondsbeheer en fondskosten

Beheerkosten

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

In de Fondsbeheervergoeding is een vergoeding voor personeelsbeloning inbegrepen, het personeelsbestand van DWI bestaat in 2018-2019 uit 2,75 FTE.

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

Bewaarkosten

De Bewaarder, zijnde TMF Depositary NV, ontvangt een basisvergoeding van EUR 6.359 per kalenderjaar en een additionele vergoeding van EUR 1.590 per Object (prijspeil 2019).

Rentelasten

De hoofdsom van de financiering voor Object Haarlem is door de Financier vastgesteld op EUR 1.650.000. De Financiering is afgesloten voor 3,10% rentevastperiode tot 1 juli 2019. Deze financiering is recent verlengd tot 1 juli 2026 met een vaste rente van 2,66%.

De hoofdsom van de financiering voor Object Den Haag is vastgesteld op EUR 1.600.000, waarvan EUR 800.000 is afgesloten voor 2,85% rentevastperiode tot 1 oktober 2020 en EUR 800.000 is afgesloten voor 3,25% rentevastperiode tot 1 oktober 2022.

De hoofdsom van de financiering voor Object Haren en Leiden is vastgesteld op EUR

5.546.000, waarvan EUR 2.773.000 is afgesloten voor 2,45% rentevastperiode tot 1 oktober 2021 en EUR 2.773.000 is afgesloten voor 2,75% rentevastperiode tot 1 oktober 2023.

De hoofdsom van de financiering voor Object Zaltbommel is door de Financier vastgesteld op EUR 4.600.000. De Financiering is afgesloten voor 2,50% rentevastperiode tot 1 april 2022.

De hoofdsom van de financiering voor Object Cuijk is door de Financier vastgesteld op EUR 3.511.000. De Financiering is afgesloten voor 2,78% rentevastperiode tot 1 oktober 2024.

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

Overige bedrijfskosten

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

Financiële positie

Het onroerend goed is per ultimo boekjaar gevalueerd op EUR 36.395.000, zijnde de reële waarde van de objecten. De reële waarde van de Objecten is bepaald volgens de DCF-methode, zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening. Op de financiering is gedurende het jaar EUR 105.225,50 afgelost. Er is geen sprake van financiële instrumenten om financieringsrisico's af te dekken.

Kengetallen

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.

Intrinsieke waarde en handelskoers

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van

de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het fonds per 30 juni 2019 bedraagt EUR 17.370.026 (30 juni 2018: EUR 17.076.600, 30 juni 2017: EUR 13.329.244), zijnde EUR 4.557 (30 juni 2018: EUR 4.482, 30 juni 2017: EUR 4.385) per certificaat.

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 1 juli 2019 bedroeg de indicatieve handelskoers EUR 5.222 (per aanvang fonds EUR 5.000 en per 1 juli 2018 EUR 5.259).

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.

Toekomstparagraaf

De Beheerder verwacht over 2019-2020 een resultaat te realiseren dat is opgenomen in de tabel 'Geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement Objecten'. De Beheerder is voornemens om in lijn met de groei-doelstelling van het Fonds Objecten aan te kopen en nieuwe financieringen aan te gaan. De Beheerder is niet voornemens bestaande financieringen te wijzigen of het Fonds met personeel te belasten. Noch zijn de Beheerder bijzondere omstandigheden bekend waarvan de ontwikkeling van de omzet en het Direct rendement (in negatieve zin) afhankelijk is.

Lopende kostenfactor	2018-2019	2017-2018
Gemiddelde intrinsieke waarde	17.223.313	15.202.922
Som van de lopende kosten	399.819	297.787
Lopende kostenfactor (LKF)	2,32%	1,96%

GEPROGNOSTICEERD EN GEREALISEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT OBJECT (alle bedragen in EUR)											
		Jaar 1 – 2014/2015 (werkelijk)	Jaar 2 – 2015/2016 (werkelijk)	Jaar 3 – 2016/2017 (werkelijk)	Jaar 4 – 2017/2018 (werkelijk)	Jaar 5 – 2018/2019 (werkelijk)	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Huuropbrengst		194.064	380.858	967.232	2.190.090	2.522.017	2.406.194	2.443.227	2.487.843	2.549.349	2.581.573
Totale opbrengsten (a)		194.064	380.858	967.232	2.190.090	2.522.017	2.406.194	2.443.227	2.487.843	2.549.349	2.581.573
Vastgoedbeheer	3,0%	-5.810	-9.535	-25.557	-69.893	-75.747	-72.186	-73.297	-74.635	-76.480	-77.447
Niet verrekenbare BTW		-	-	-	-1.638	-2.610	-2.189	-2.222	-2.266	-2.311	-2.357
Eigenaarslasten	3,5%	-11.513	-20.422	-49.587	-101.634	-139.734	-101.191	-102.775	-104.685	-107.367	-108.857
Onderhoud	3,0%	-	-108	-2.787	-18.823	-34.374	-55.789	-56.655	-57.705	-59.152	-59.960
Adviseurs		-5.244	-11.280	-13.393	-31.667	-42.012	-25.230	-25.604	-26.098	-26.620	-27.152
Fondsbeheer en fondskosten		-11.169	-16.604	-51.380	-74.132	-105.342	-106.581	-108.137	-110.151	-112.354	-113.847
Totale Exploitatiekosten (b)		-33.736	-57.949	-142.704	-297.787	-399.819	-363.166	-368.690	-375.540	-384.284	-389.621
Financieringsrente		-42.420	-83.780	-210.539	-430.986	-503.071	-491.724	-489.909	-520.893	-771.487	-839.892
Totale Financieringslasten (c)		-42.420	-83.780	-210.539	-430.986	-503.071	-491.724	-489.909	-520.893	-771.487	-839.892
Fondsinitiatiekosten		-236.904	-200.154	-1.106.021	-382.887	-70.026	-	-	-	-	-
Waardeverandering van beleggingen		-132.285	-27.162	-669.857	50.482	248.081	-	-	-	-	-
Amortisatie financieringslasten		-1.650	-2.564	-7.655	-14.817	-17.076	-	-	-	-	-
Totale Indirecte baten en lasten (d)		-370.839	-229.880	-1.783.533	-347.222	160.979	-	-	-	-	-
Exploitatieresultaat (a+b+c+d)		-252.931	9.249	-1.169.544	1.114.095	1.780.106	1.551.304	1.584.628	1.591.410	1.393.578	1.352.060
Correctie voor indirecte baten en lasten (d)		370.839	229.880	1.783.533	347.222	-160.979	-	-	-	-	-
Reservering voor onderhoud		-3.500	-11.433	-25.105	-32.474	-20.535	-	-	-	-	-
Resultaat cf. Prospectus grondslagen		114.408	227.696	588.884	1.428.843	1.598.592	1.551.304	1.584.628	1.591.410	1.393.578	1.352.060
Aflossingen op hypotheek		-	-	-6.932	-59.508	-105.226	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283
Uitkering uit reserves		-14.158	-6.823	196.563	17.465	-6.687	26.313	26.313	26.313	26.313	26.313
Voor uitkering beschikbaar		100.250	220.873	778.515	1.386.800	1.486.680	1.509.334	1.542.658	1.549.440	1.351.608	1.310.090
Uitkering per Certificaat		250	350	366	380	390	396	405	406	355	344
Direct rendement		6,7%	7,2%	7,1%	7,4%	7,5%	7,6%	7,8%	7,8%	6,8%	6,6%
Gemiddeld direct rendement	7,3%										
Hypotheek saldo aanvang periode		1.650.000	1.650.000	3.250.000	13.389.068	16.840.560	18.705.335	18.637.052	18.568.769	18.500.486	18.432.203
Opnames		-	1.600.000	10.146.000	3.511.000	1.970.000	-	-	-	-	-
Aflossing		-	-	-6.932	-59.508	-105.226	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283
Hypotheek saldo einde periode		1.650.000	3.250.000	13.389.068	16.840.560	18.705.335	18.637.052	18.568.769	18.500.486	18.432.203	18.363.920

Verschillen tussen het saldo hypotheek zoals bovenstaand opgenomen en in de toelichting op de jaarrekening worden veroorzaakt door geactiveerde afsluitkosten die bij het aangaan van de lening in rekening zijn gebracht. Deze geactiveerde kosten worden jaarlijks ten laste van het resultaat gebracht middels amortisatie. Verder is in augustus 2018 Object Marknesse toegevoegd aan het fonds.

Het gerealiseerde exploitatieresultaat en direct rendement zoals opgenomen in kolom Jaar 5 is derhalve inclusief Object Marknesse. Voor Marknesse is echter nog geen prospectus opgesteld. De prognose in kolom Jaar 6 tot en met Jaar 10 is exclusief Object Marknesse.



141
T/M
147

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 wordt uitgegaan dat op de uitgekeerde som een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Het IRR-rendement is een geschikte basis om projecten aan de hand van het te behalen rendement met elkaar te vergelijken.

Direct rendement

Het begrote 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 constante 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, 18 oktober 2019

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. J.S. Nathalia

w.g. M.A. van der Haven

w.g. P.G. Zwart





3 | JAARREKENING

Balans per 30 juni 2019

	Toelichting	30 juni 2019	30 juni 2018
Activa			
Beleggingen			
Beleggingen in terreinen en gebouwen	1	36.395.000	33.500.000
		36.395.000	33.500.000
Vorderingen			
Overige vorderingen		11.899	545
Overlopende activa	2	118.030	117.375
		129.929	117.920
Liquide middelen	3	699.857	1.435.668
Totaal activa		37.224.786	35.053.588
Passiva			
Eigen vermogen			
	4		
Geplaatst kapitaal		953.000	953.000
Agioreserve		18.923.204	18.923.204
Overige reserves		-3.546.955	-3.707.063
Herwaarderingsreserve		1.040.777	907.459
		17.370.026	17.076.600
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	5	18.533.559	16.711.152
		18.533.559	16.711.152
Kortlopende schulden			
Kortlopend deel schulden aan banken	5	117.538	68.288
Belastingen en premies sociale verzekeringen		128.990	125.973
Overlopende passiva	6	1.064.152	1.070.103
Overige schulden		10.521	1.472
		1.321.201	1.265.836
Totaal passiva		37.224.786	35.053.588



Winst- & Verliesrekening over 1 juli 2018 tot en met 30 juni 2019

	Toelichting	2018-2019	2017-2018
Opbrengsten uit beleggingen			
in terreinen en gebouwen	7	2.522.017	2.190.090
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
in terreinen en gebouwen	1	248.081	50.482
Overige bedrijfsopbrengsten		-2	12
Som der bedrijfsopbrengsten		2.770.096	2.240.584
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	8	294.477	223.655
Beheerskosten en rentelasten	9	625.487	519.947
Overige bedrijfskosten	10	70.026	382.887
Som der bedrijfslasten		989.990	1.126.489
Resultaat voor belastingen		1.780.106	1.114.095
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		1.780.106	1.114.095

Kasstroomoverzicht over 1 juli 2018 tot en met 30 juni 2019

	2018-2019	2017-2018
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat voor belastingen	1.780.106	1.114.095
Aan- en verkopen van beleggingen	-2.646.919	-6.998.636
Waardemutaties van beleggingen	-248.081	-50.482
Mutaties van vorderingen	-12.009	380.041
Mutaties van kortlopende schulden	55.365	351.719
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-1.071.538	-5.203.263
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	-	4.020.061
Ontvangsten uit of aflossingen op langlopende schulden	1.822.407	3.431.194
Uitkeringen aan vennoten	-1.486.680	-1.386.800
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	335.727	6.064.455
Netto kasstroom	-735.811	861.192
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	1.435.668	574.476
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	699.857	1.435.668
Mutatie in geldmiddelen	-735.811	861.192





Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

De Jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van Fondsactiva en Fondspassiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde. Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

Vestigingsplaats fonds

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

Voornaamste activiteiten fonds

De activiteiten van Duinweide Supermarkten B.V. bestaan voornamelijk 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

Grondslagen voor de waardering van Fondsactiva en Fondspassiva

Vastgoedbeleggingen

De Objecten worden op het moment van aankoop opgenomen tegen de Verkrijgingsprijs tot aan de eerste rapporteringsdatum nadat het Object is aangeschaft, vanaf welke datum de reële waarde van het Object wordt toegepast. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De waarde van de Objecten wordt vermeerderd met de gedane investeringen ten behoeve van het betreffende Object, gevolgd door aanpassing aan reële waarde van het Object per eerstvolgende rapporteringsdatum.

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

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een Object op de betreffende 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 waarderingmethode (DCF methode) bepaald. De Objecten worden minimaal eens per jaar getaxeed door een externe taxateur.

Wijzigingen in de reële waarde van Objecten worden opgenomen in de niet-gerealiseerde resultaten in de periode waarin zij zich voordoen. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de verkoop van een Object worden bepaald als het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de laatst gehanteerde boekwaarde van het betreffende Object.

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

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de vennootschap.

Langlopende schulden

Rentedragende Financieringen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de nominale waarde, die gelijk staat aan de reële waarde vermindert met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende Financieringen.

Na de eerste verwerking worden de rentedragende Financieringen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de

winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende Financiering wordt verantwoord. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende Financieringen, welke binnen één jaar dienen te worden voldaan, worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor resultaatbepaling

Resultaatbepaling

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

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

Huuropbrengsten

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

Financiële baten en lasten

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

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

Toelichting op de balans (alle bedragen in €)

1 Beleggingen in terreinen en gebouwen	30 juni 2019	30 juni 2018
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	33.500.000	26.450.882
Bij: investeringen	2.646.919	6.998.636
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	248.081	50.482
Stand bij einde verslaggevingsperiode	36.395.000	33.500.000

Per 30 juni 2019 is de reële waarde van Object Haarlem bepaald op 3.810.000 EUR, Object Den Haag op 3.460.000 EUR, Object Haren op 3.250.000 EUR, Object Zaltbommel op 8.650.000 EUR, Object Leiden op 8.150.000 EUR, Object Cuijk op 6.675.000 EUR en Object Marknesse op 2.400.000 EUR.

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

Naast de mutatie in de reële waarde zijn de volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt: Huurinkomsten: 2018-2019: EUR 2.522.017 (2017-2018: EUR 2.190.090, 2016-2017: EUR 967.232); Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd: 2018-2019: EUR 294.477 (2017-2018: EUR 223.655, 2016-2017: EUR 91.324); Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd: 2018-2019: EUR nihil (2017-2018: EUR nihil, 2016-2017: EUR nihil).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 530.740 negatief, onder het eigen vermogen is enkel een wettelijk reserve opgenomen voor de Objecten waarbij de huidige boekwaarde hoger is dan de oorspronkelijke aanschafprijs.

2 Overlopende activa	30 juni 2019	30 juni 2018
Vooruitbetaalde exploitatiekosten	48.905	32.738
Verbouwingsbijdragen	69.125	84.632
RC Beheerder	-	5
Stand bij einde verslaggevingsperiode	118.030	117.375

3 Liquide middelen	30 juni 2019	30 juni 2018
ABN Amro bank rekening-courant	699.857	1.435.668
ABN Amro bank spaarrekening	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	699.857	1.435.668

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.

4 Eigen vermogen	30 juni 2019	30 juni 2018
Geplaatst kapitaal		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	760.000	760.000
Uitgifte van aandelen	193.000	193.000
Stand bij einde verslaggevingsperiode	953.000	953.000
Het geplaatst kapitaal bestaat uit 3.812 (30-06-2018: 3.812) aandelen van nominaal EUR 250. In de periode 1 juli 2018 tot en met 30 juni 2019 zijn geen aandelen uitgegeven. De intrinsieke waarde bedraagt EUR 4.557 (30-06-2018: EUR 4.480, 30-06-2017: EUR 4.385, 30-06-2016: EUR 4.331) per aandeel.		
Agioreserve		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	18.923.204	15.096.143
Dotatie	-	3.827.061
Onttrekking	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	18.923.204	18.923.204
Overige reserves		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-3.707.063	-2.857.452
Resultaat boekjaar	1.780.106	1.114.095
Uitkeringen	-1.486.680	-1.386.800
Dotatie herwaarderingsreserve	-133.318	-576.906
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-3.546.955	-3.707.063
Herwaarderingsreserve		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	907.459	330.553
Dotatie	133.318	576.906
Onttrekking	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.040.777	907.459

5 Schulden aan banken	30 juni 2019	30 juni 2018
ING Real Estate Finance 10013682	1.650.000	1.648.350
ING Real Estate Finance 10011784	798.095	797.524
ING Real Estate Finance 10011785	798.933	798.133
ING Real Estate Finance 10019717	2.734.314	2.745.078
ING Real Estate Finance 10019718	2.732.026	2.743.676
ING Real Estate Finance 10020258	4.541.733	4.560.133
ING Real Estate Finance 10020747	3.471.494	3.486.546
ING Real Estate Finance 10022315	1.924.502	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	18.651.097	16.779.440
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-117.538	-68.288
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	18.533.559	16.711.152

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

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

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

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

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

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

Totaal van schulden aan banken met een looptijd korter dan 5 jaar: EUR 11.939.151.

Totaal van schulden aan banken met een looptijd langer dan 5 jaar: EUR 6.721.562.

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

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

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

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

Op grond van de bancaire waardering van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2019 bedraagt de LTV 52% (30 juni 2018: 50%), de DY bedraagt 12 (30 juni 2018: 13).

6 Overlopende passiva	30 juni 2019	30 juni 2018
Vooruitontvangen huren	169.057	275.686
Exploitatiekosten OG	11.435	4.157
Advies- en accountantskosten	21.000	15.800
Dividenden	486.030	453.628
Dividendbelasting	131.514	125.796
Waarborgsommen	25.611	25.611
Voorschot servicekosten	62.706	37.682
Nog te betalen rente hypothecaire leningen	126.602	113.758
Rekening-courant vastgoedbeheerder	874	-
Overige overlopende passiva	29.323	17.985
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.064.152	1.070.103

Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa

Per 1 september 2019 heeft het Fonds Object Renkum verworven. Het Object betreft een Albert Heijn supermarkt van 2.220m² BVO gelegen aan de Dorpsstraat 118-120 te Renkum. De huuropbrengst bedraagt EUR 326.071,08 per jaar (peildatum 1 juli 2019). De aankoopprijs bedraagt EUR 5.170.000 k.k. en is volledig met vreemd vermogen gefinancierd. De kosten koper zijn uit eigen middelen van het Fonds voldaan. De Financiering bestaat uit een beleggingsfinanciering van EUR 2.950.000 met een looptijd van 7 jaar, en een tijdelijke financiering van EUR 2.220.000 met een looptijd van 6 maanden. Wanneer het Prospectus voor de 4^e emissie door de AFM is goedgekeurd, zal het Fonds een emissie doen teneinde de tijdelijke financiering af te lossen. De beleggingscommissie heeft positief geadviseerd over deze aankoop.

Per 20 augustus 2019 heeft het Fonds een deel van het Object Cuijk verkocht. Het verkochte deel betreft de bedrijfsruimte aan de Lavendel 252 en 254 dat verhuurd was aan een fysiotherapie praktijk. De koper van de bedrijfsruimte is de huurder en de koopsom bedroeg EUR 350.000. De verkoopopbrengst is niet afgelost op de Financieringen en is derhalve toegevoegd aan de reserves van het Fonds.

LAVENDELKADE

Bedankt dat u ook
vandaag voor Jumbo
heeft gekozen!



Toelichting Winst- & Verliesrekening (alle bedragen in €)

7 Opbrengsten uit beleggingen in terreinen en gebouwen	2018-2019	Prospectus	2017-2018
Huuropbrengst Haarlem	242.233	242.848	238.817
Huuropbrengst Den Haag	225.911	225.897	222.300
Huuropbrengst Haren	220.645	220.073	216.728
Huuropbrengst Leiden	586.863	569.609	577.542
Huuropbrengst Zaltbommel	628.174	623.469	618.001
Huuropbrengst Cuijk	469.067	486.767	339.673
Huuropbrengst Marknesse	165.390	-	-
Huurkorting en Vrijval verbouwingsbijdrage Leiden en Cuijk	-16.266	-	-22.971
Totaal (netto huuropbrengsten)	2.522.017	2.368.663	2.190.090
Object Marknesse is per 1 augustus 2018 toegevoegd aan het fonds, hiervoor is echter (nog) geen prospectus opgesteld aangezien de financiering met overtollige liquiditeiten en per hypothecaire lening is voldaan. In de jaarrekening is gekozen om in de kolom 'Prospectus' de cijfers conform het laatst gepubliceerde prospectus op te nemen, zijnde: het tweede supplement, 3e emissie van 30 augustus 2017.			

8 Lasten in verband met beleggingen in terreinen en gebouwen	2018-2019	Prospectus	2017-2018
Vastgoedbeheervergoeding	75.747	71.060	69.893
Eigenaarslasten	139.734	99.579	101.634
Onderhoud	34.374	54.909	18.823
Adviseurs	42.012	24.863	31.667
Overige kosten en Niet verrekenbare BTW	2.610	2.156	1.638
Totaal	294.477	252.567	223.655
De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening (EUR 21.000), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2018-2019 zijn verricht. De hogere advieslasten ten opzichte van prospectus worden voornamelijk veroorzaakt door verwerving van het object Marknesse en wijziging van de Fondsvoorwaarden gedurende het boekjaar.			
De eigenaarslasten zien grotendeels toe op gemeentelijke heffingen (OZB, RIO, waterschapsbelasting).			

9 Beheerskosten en rentelasten	2018-2019	Prospectus	2017-2018
Fondsbeheervergoeding	86.780	71.060	69.893
Vergoeding AIFMD-bewaarder	18.562	33.986	4.239
Amortisatie financieringslasten	17.076	-	14.817
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	503.069	460.540	430.998
Totaal	625.487	565.586	519.947

10 Overige bedrijfskosten	2018-2019	Prospectus	2017-2018
Fondsinitiatiekosten	70.026	-	382.887
Totaal	70.026	-	382.887
Oprichtings- en emissiekosten zijn direct ten laste van het resultaat gebracht. Gedurende het boekjaar 2018-2019 had de vennootschap geen werknemers in dienst (2017-2018: 0).			

Bestemming van het resultaat

De Beheerder stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2018-2019 ten bedrage van EUR 1.780.106 positief, onder aftrek van de aan de Certificaathouders gedurende het boekjaar betaalde en de per 30 juni 2019 nog te betalen dividenden over het boekjaar ten bedrage van EUR 1.486.680 (per saldo EUR 293.426), 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, 18 oktober 2019

Duinweide Supermarkten B.V.

namens deze:

Duinweide Investerings N.V.

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. J.S. Nathalia

w.g. M.A. van der Haven

w.g. P.G. Zwart

4 | OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling resultaatsbestemming

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

Controleverklaring

De controleverklaring is toegevoegd op de volgende pagina.

Belangenconflicten

Ultimo boekjaar heeft de directie (middels Duinweide Deelnemingen BV en/of Het Grote Ambachtshuis) een belang van 0,50% (19 certificaten) in het Fonds.

Door met de directie verbonden personen en vennootschappen worden 78 certificaten (2,05%) gehouden.

5 | CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur en de Algemene Vergadering van Duinweide Supermarkten B.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening over de periode 1 juli 2018 tot en met 30 juni 2019 van Duinweide Supermarkten B.V. te Alphen aan den Rijn gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 30 juni 2019 en de winst-en-verliesrekening over de periode 1 juli 2018 tot en met 30 juni 2019 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Duinweide Supermarkten B.V. per 30 juni 2019 en van het resultaat over de periode 1 juli 2018 tot en met 30 juni 2019 in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Dordrecht, 18 oktober 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. M. van de Hoek RA

Pizza
Quattro Formaggi
Smullen van kaas

Pizza Tonno
Als u zin heeft in vis

Zelf uw pizza
samenstellen?
Dat kan!

Pizza Salami
Met een stevige bite

En dat voor marktprijzen

Warm
meenemen
of thuis zelf
afbakken?

En dat voor marktprijzen

twai
issend,
stukjes zoete ananas





DUINWEIDE

Investerings NV

Henry Dunantweg 15 2402 NM Alphen aan den Rijn

tel. 088 - 222 0 222 fax 088 - 222 0 223 info@duinweide.nl www.duinweide.nl