

DUINWEIDE

Woningen

18 oktober 2019



DUINWEIDE
Investerings NV



DUINWEIDE *Woningen*



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.

Voor woningen zien we een ontwikkeling waarbij een BAR van 5% niet ongebruikelijk is. Het mooie van deze markt is echter dat de term duurzaam kracht wordt bijgezet, doordat nieuwe woningen vaak vallen in de categorie "nul op de meter". Een energiestatistiekcoëfficiënt (EPC) van 0 tot 0,26 komt steeds vaker voor en levert de huurder een groot voordeel op in zijn energielasten. Deze woningen komen ook in aanmerking voor een gunstigere financiering via een zogenaamd Groenfonds. Diverse banken hebben zo'n Groenfonds. Geld in dit fonds wordt ingelegd door spaarders en beleggers die profiteren van een belastingvoordeel. Daardoor kunnen banken leningen uit dit fonds tegen een lagere rente aan vastgoedinvesteerdere verstrekken. Duinweide maakt hier voor haar woningportefeuille gebruik van.

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.

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

Verder hebben wij emissies gedaan voor onderhavig fonds. 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.

Naast de emissies van onderhavig fonds 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).

Duinweide Investerings NV



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

Bewaarder

IQEQ Depositary BV
Claude Debussylaan 24
1182 MD Amsterdam
Telefoon: 020 - 522 2555

Fiscaal adviseur

Amstone Tax Lawyers
Concertgebouwplein 27
1071 LM Amsterdam

Accountant

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

Financier

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

Juridisch Adviseur van de Beheerder

Zuidbroek Notarissen
Koningslaan 35
1075 AB Amsterdam

Notaris

Van de Velde Notariaat
Burgemeester Kolfshotenlaan 63
2585 DZ Den Haag

Vastgoedmanagement

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

Technisch- en bouwkundig adviseur

Bouw- en adviesbureau Barcon BV
Koningswinkelstraat 3
Postbus 819
6300 AV Valkenburg aan de Geul

Taxateur

Savills
Claude Debussylaan 48
1082 MD Amsterdam

Begeleiding verkoop van Certificaten

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



2 | VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

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

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 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 den 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, Duinweide Supermarkten BV, Elswijk Vastgoed BV, Haaghoeve Woningen FGR, Rietwijck Vastgoed FGR, Leidsewijk Vastgoed FGR, Uniewijk Vastgoed CV en Oostwijk 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 IQEQ Depositary BV 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.

Actuele marktcijfers en ontwikkelingen

Algemeen

De Nederlandse woningmarkt is, met steun van de Nederlandse overheid, van oudsher gericht op het eigen woningbezit en het aanbieden van voldoende sociale huurwoningen. Momenteel bestaat er een totale woningvoorraad van circa 7,7 miljoen woningen, waarvan 4,4 miljoen koopwoningen, 2,3 miljoen sociale huurwoningen en 1 miljoen vrije sector huurwoningen.

Op dit moment bestaat er door de relatief krachtig aangetrokken vraag naar (koop) woningen en een door de economische crisis van de afgelopen jaren achtergebleven nieuwbouw van woningen een grote mismatch tussen vraag en aanbod van woningen. Deze mismatch doet zich op vrijwel iedere submarkt van de woningmarkt zich voor. Dus zowel op de koop- en huurmarkt, in de Randstad en de periferie en in de meeste prijs-segmenten.

Inmiddels is er weer een groei waarneembaar van opgestarte woningbouwprojecten door de private sector en woningbouwcorporaties. De woningbouwcorporaties kunnen financiële voordelen ontvangen van de overheid als zij relatief goedkope woningen bijbouwen. De groei van bouwactiviteiten is echter nog niet voldoende om de mismatch die op veel plaatsen bestaat binnen een redelijke termijn op te lossen.

Vrije sector woningen

Huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar niet voldoende voor een hypotheek (mede door de strengere hypotheek-normen) voor een koopwoning zijn aangewezen op de vrije huursector. In dat segment van de woningmarkt is echter decennialang niet of nauwelijks geïnvesteerd. De sector commerciële huur is in ons land zeer klein vergeleken met omliggende landen. Het beperkte aanbod verhindert de toegang tot een betaalbaar vrije sector huursegment en verstoort het functioneren van de woningmarkt. De geliberaliseerde huurmarkt vormt een cruciale verbinding tussen de koop-sector en de gereguleerde huursector. Met name in de grote steden is het tekort nijpend en dreigen grote groepen huishoudens geen passende

woning meer te kunnen vinden. Er is dringend behoefte aan meer aanbod. In 2018 hebben in het laatste kwartaal 8,1% minder verkooptransacties plaatsgevonden dan in dezelfde periode van 2017, in de overige kwartalen was dit zelfs 10%. De belangrijkste reden voor de daling van het aantal transacties ligt in het tekort aan woningen dat door huishoudens te koop wordt aangeboden, 22% minder vorig jaar¹.

De huurprijs per m² (per maand) voor een vrije sector huurwoning (excl. servicekosten) is in de tweede helft van 2018 met 5,9% voor appartementen en met 4,0% voor woonhuizen gestegen ten opzichte van dezelfde periode is voorgaand jaar. De stijging van de huurprijzen in Nederland zet zich daarmee versneld door. De prijs van de gemiddeld (in 2018) verhuurde woning komt nu uit op EUR 12,83 per m² voor appartementen en EUR 9,05 per m² voor woonhuizen. Deze huurprijzen worden met name gestuwd door de provincies Groningen, Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht, waar de gemiddelde vrije sector huurprijs per m² boven de EUR 10,- uitkomt. Voor de gemiddelde vrije sector huurwoning in Nederland moet nu EUR 1.050 betaald worden, dit is 2,9% meer dan een jaar geleden².

Vastgoedportefeuille

Het Fonds belegt per 30 juni 2019 in zes Objecten die onderstaand toegelicht zijn.

Object Den Bosch (Beeckendaal)

Object Den Bosch omvat 20 woningen behorend tot het wooncomplex "Kasteel Beeckendaal" 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 vloeren wandafwerking. De gemiddelde grootte van een woning bedraagt 167 m². De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 1.315.

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 opgele-

¹ NVM, *Marktinformatie, Koopwoningmarkt*

² NVM, *Marktinformatie, Huurmarkt (vrije sector huur)*

verd in 2012. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloeren wandafwerking. De huizen zijn dus direct te betrekken door een huurder. De gemiddelde omvang van een woning bedraagt circa 80 m². De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 858.

Object Leiden (Drakensteynplaats en Bernhardstraat)

Object Leiden bestaat uit 25 woningen, 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 Hein 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 Leiden³. 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. De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 1.521.

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. De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 1.053.

Object Goes (Hout- en Ketelkade)

Object Goes bestaat uit 17 grondgebonden woningen gelegen aan de Ketelkade en Houtkade te Goes. De woningen worden naar verwachting opgeleverd in juni 2019. 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. 120 m². De woningen hebben een EPC-waarde van 0,26. De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 1.088.

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. 55 m². De woningen hebben een EPC-waarde van 0,4 en hebben een gasaansluiting. De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 815.

³ Bron: <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/werkzaamheden-in-leiden/bouwen-aan-de-stad/kooiplein/>

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 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 van de Objecten. 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 waarde van de Objecten.

Onderhoud

De jaarlijkse onderhoudskosten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting (MJOP). De verwachte onderhoudsbedragen komen in de kwartaalrapportages als een dotatie 'onderhoudsvoorziening' ten laste van het jaarresultaat. Hieruit worden de feitelijke kosten voldaan. De onderhoudsvoorziening komt niet in de jaarrekening tot uitdrukking, omdat 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 18.000 voor het huidige boekjaar (prijspeil 2019).

Fondsbeheer en fondskosten

Beheerkosten

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 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 SGG Depositary BV, ontvangt vanaf aanvangsdatum van het Fonds een basisvergoeding van EUR 8.950 per kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa boven de drempel van EUR 6.000.000 (prijspeil 2019).

Rentelasten

De hypothecaire leningen (10021529 en 10021528) ad EUR 1.050.000 en EUR 3.600.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Den Bosch. De leningen hebben een looptijd van 3 jaar (tot 1 oktober 2020) en 7 jaar (tot 1 oktober 2024). De rente bedraagt respectievelijk 3-maand Euribor met een opslag van 1,78% en 2,19% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

De hypothecaire lening (10021835) ad EUR 3.750.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Zaltbommel. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 april 2025). De rente is eveneens 7 jaar vastgesteld (tot 1 april 2025) en bedraagt 2,33% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

De hypothecaire lening (10022050) ad EUR 5.100.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Leiden en Helmond. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 april 2025). De rente is voor 10 jaar vastgesteld (tot 1 april 2028) en bedraagt 2,58% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

De hypothecaire leningen (10023527 en 10023528) ad EUR 640.000 en EUR 1.700.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Goes. De leningen hebben een looptijd van 6 jaar (tot 1 oktober 2025). De rente is voor 6 jaar vastgesteld (tot 1 oktober 2025) en bedraagt 2,55% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

De hypothecaire lening (10023328) ad EUR 2.625.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Alphen aan den Rijn. De lening heeft een looptijd van 10 jaar (tot 1 april 2029). De rente is voor 10 jaar vastgesteld (tot 1 april 2029) en bedraagt 2,67% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

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 gewaardeerd op EUR 32.331.000, zijnde de reële waarde van de objecten. Er is geen sprake van financiële instrumenten om financieringsrisico's af te dekken.

De Loan to Value (LTV) wordt op fondsniveau bepaald en dient maximaal 60% te zijn, op dit moment bedraagt de LTV 57%. De Debt Yield (DY) dient minimaal 6,5% te zijn, op dit moment bedraagt de DY 8%.

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 de hoofdsom terstond en ineens opeisbaar.

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 13.636.862 (30 juni 2018: EUR 5.000), zijnde EUR 4.573 (30 juni 2018: EUR 5.000) 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.

Toekomstparagraaf

De Beheerder verwacht over 2019-2020 een direct rendement te realiseren zoals geprognosticeerd in het prospectus van september 2018. 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	6.820.931	5.000
Som van de lopende kosten	295.125	65.174
Lopende kostenfactor (LKF)	4,33%	1303%
De berekende LKF over het vorige (eerste) boekjaar bedroeg 1303%, deze waarde is dusdanig hoog omdat op dat moment nog geen emissie van certificaten had plaatsgevonden en de LKF dus berekend is op basis van 1 aandeel.		

GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT HUIDIGE OBJECTEN (alle bedragen in EUR)											
		Jaar 1 – 2018/2019 (werkelijk)	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Huuropbrengst		1.197.917	1.243.107	1.270.037	1.297.548	1.325.650	1.354.358	1.383.428	1.412.581	1.441.688	1.470.657
Totale opbrengsten (a)		1.197.917	1.243.107	1.270.037	1.297.548	1.325.650	1.354.358	1.383.428	1.412.581	1.441.688	1.470.657
Mutatiekosten	2,9%	-21.607	-36.461	-37.191	-37.934	-38.693	-39.467	-40.256	-41.061	-41.883	-42.720
Eigenaarslasten	5,5%	-84.316	-68.643	-70.016	-71.416	-72.845	-74.302	-75.788	-77.303	-78.850	-80.427
Vastgoedbeheer	2,5%	-29.224	-31.078	-31.751	-32.439	-33.141	-33.859	-34.586	-35.315	-36.042	-36.766
Onderhoud	6,7%	-62.547	-82.829	-84.622	-86.453	-88.323	-90.234	-92.170	-94.115	-96.063	-97.997
Adviseurs	1,5%	-14.976	-18.360	-18.727	-19.102	-19.484	-19.873	-20.271	-20.676	-21.090	-21.512
Fondsbeheer en fondskosten	4,1%	-48.322	-51.376	-52.404	-53.452	-54.521	-55.611	-56.724	-57.858	-59.015	-60.195
Niet verrekenbare Btw	3,7%	-34.133	-46.222	-47.186	-48.170	-49.174	-50.199	-51.241	-52.295	-53.360	-54.430
Totale Exploitatiekosten (b)		-295.125	-334.970	-341.896	-348.965	-356.181	-363.545	-371.035	-378.624	-386.302	-394.047
Financieringsrente		-430.469	-320.809	-320.809	-320.809	-320.809	-320.809	-437.449	-526.253	-526.253	-526.253
Rentebaten bankdepot		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jaarlijkse aflossing		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Financieringslasten (c)		-430.469	-320.809	-320.809	-320.809	-320.809	-320.809	-437.449	-526.253	-526.253	-526.253
Fondsinitiatiekosten		-1.628.997									
Waardeverandering van beleggingen		248.813									
Amortisatie financieringslasten		-14.808									
Totale Indirecte baten en lasten (d)		-1.394.992									
Exploitatieresultaat (a+b+c+d)		-922.669	587.328	607.332	627.773	648.660	670.004	574.944	507.704	529.133	550.357
Correctie voor indirecte baten en lasten (d)		1.394.992									
Reservering voor onderhoud		-18.528									
Resultaat cf. Prospectus grondslagen		453.795									
Aflossingen op hypotheken		-									
Mutatie in reserves		-17.845									
Voor uitkering beschikbaar		435.950									
Uitkering per Certificaat		177									
Direct rendement		5,3%									
Gemiddeld direct rendement	5,3%										
Hypotheek saldo aanvang periode		13.500.000	18.465.000	18.465.000	18.465.000	18.465.000	18.465.000	18.465.000	18.465.000	18.465.000	18.465.000
Opnames		4.965.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aflossing		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hypotheek saldo einde periode		18.465.000	18.465.000	18.465.000	18.465.000	18.465.000	18.465.000	18.465.000	18.465.000	18.465.000	18.465.000

Bovenstaande tabel is conform het geprognosticeerde exploitatieresultaat van het prospectus van 8 oktober 2018, pagina 56. In deze prognose is enkel gerekend met de vier oorspronkelijke objecten (Zaltbommel, Den Bosch, Leiden en Helmond). Bij Object Leiden is het complex Bernhardstraat pas in december opgeleverd waardoor de werkelijke omzet lager uitvalt dan begroot. Dit wordt deels gecompenseerd door Object Goes en Object Alphen aan den Rijn die per juni 2019 zijn toegevoegd aan het Fonds maar die niet in de prognose zijn opgenomen.

De prognose over het eerste jaar zoals opgenomen in het prospectus betreft het boekjaar vanaf 1 juli 2018 tot en met 30 juni 2019. Aangezien de eerste emissie heeft plaatsgevonden op 1 november 2019 ligt het werkelijk uitgekeerde bedrag lager dan het bedrag dat is opgenomen in het prospectus.

Verschillen tussen het saldo hypotheek zoals bovenstaand opgenomen en in de toelichting op de jaarrekening worden veroorzaakt door geactiveerde afsluitkosten, deze zijn bij het aangaan van de lening in rekening gebracht. Deze geactiveerde kosten worden jaarlijks ten laste van het resultaat gebracht middels amortisatie.



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	32.331.000	19.996.051
		32.331.000	19.996.051
Vorderingen			
Overige vorderingen		19.581	6.061
Overlopende activa	2	144.626	63.022
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	-
		164.207	69.083
Liquide middelen	3	354.520	82.449
Totaal activa		32.849.727	20.147.583
Passiva			
Eigen vermogen			
	4		
Geplaatst kapitaal		745.500	250
Agioreserve		14.249.980	4.750
Overige reserves		-2.410.602	-
Herwaarderingsreserve		1.051.984	-
		13.636.862	5.000
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	5	18.399.183	13.432.500
		18.399.183	13.432.500
Kortlopende schulden			
Overige schulden		865	6.349
Schulden aan groepsmaatschappijen		-	6.372.753
Overlopende passiva	6	812.817	330.981
		813.682	6.710.083
Totaal passiva		32.849.727	20.147.583



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

	Toelichting	01-07-2018 t/m 30-06-2019	26-09-2017 t/m 30-06-2018
Opbrengsten uit beleggingen			
in terreinen en gebouwen	7	1.197.917	281.187
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
in terreinen en gebouwen	1	248.813	-
Overige bedrijfsopbrengsten		1	80
Som der bedrijfsopbrengsten		1.446.731	281.267
Lasten in verband met het beheer van beleggingen			
Beheerskosten en rentelasten	8	251.772	65.174
Overige bedrijfskosten	9	488.630	215.321
	10	1.628.997	-
Som der bedrijfslasten		2.369.399	280.495
Resultaat voor belastingen		-922.668	772
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		-922.668	772

Kasstroomoverzicht over 1 juli 2018 tot en met 30 juni 2019

	01-07-2018 t/m 30-06-2019	26-09-2017 t/m 30-06-2018
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	-922.668	772
Aan- en verkopen van beleggingen	-12.086.136	-19.996.051
Waardemutaties van beleggingen	-248.813	-
Mutaties van vorderingen	-95.124	-69.083
Mutaties van kortlopende schulden	-5.896.401	6.709.311
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-19.249.142	-13.355.051
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	14.990.480	5.000
Ontvangsten uit langlopende schulden	4.966.683	13.432.500
Uitkeringen aan vennoten	-435.950	-
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.521.213	13.437.500
Netto kasstroom	272.071	82.449
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	82.449	-
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	354.520	82.449
Mutatie in geldmiddelen	272.071	82.449





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 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 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 waarderinggrondslagen.

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	19.996.051	-
Bij: investeringen	12.086.136	19.996.051
Af: kosten koper	-	-
Herwaardering	248.813	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	32.331.000	19.996.051

Per 30 juni 2019 is de reële waarde van object Zaltbommel bepaald op EUR 6.590.000, object Den Bosch bepaald op EUR 6.080.000, object Leiden bepaald op EUR 8.350.000 (bestaande uit de Bernhardstraat en de Drakensteynplaats, EUR 3.430.000 respectievelijk EUR 4.920.000), object Helmond bepaald op EUR 2.820.000, object Goes bepaald op EUR 3.991.000 en object Alphen aan den Rijn bepaald op EUR 4.500.000.

Ultimo boekjaar is de reële waarde van de Objecten bepaald door een externe taxateur. Een belangrijke veronderstelling in het waarderingsmodel van de externe taxateur is de disconteringsvoet. Deze is voor 2018-2019 gesteld op 6,50% voor object Zaltbommel, 8,10% voor object Den Bosch, 6,10% voor object Leiden Bernhardstraat, 5,75% voor object Leiden Drakensteynplaats, 6,09% voor object Helmond, 6,65% voor object Goes en 5,30% voor object Alphen aan den Rijn. De disconteringsvoet is onder andere afgeleid uit marktgegevens vanuit recente vergelijkbare transacties. Een uitgangspunt in de berekening is de huidige huurstroom met een toekomstige ingeschatte indexatie (CPI) van 2,00%.

De volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt: Huurinkomsten: 2018-2019 EUR: 1.197.917 (2017-2018: EUR 281.187); Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd: 2018-2019 EUR: 251.772 (2017-2018: EUR 65.175); Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd: 2018-2019: EUR nihil (2017-2018: EUR nihil).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 248.813, 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
Initiatiekosten	-	36.606
Vooruitbetaalde exploitatiekosten OG	25.627	14.738
RC Beheerder	47.778	11.678
Overige overlopende activa	71.221	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	144.626	63.022

3 Liquide middelen	30 juni 2019	30 juni 2018
ABN Amro bank rekening-courant	354.520	82.449
Stand bij einde verslaggevingsperiode	354.520	82.449
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	250	-
Uitgifte van aandelen	745.250	250
Stand bij einde verslaggevingsperiode	745.500	250
Het geplaatste kapitaal bestaat uit 2.982 aandelen met een nominale waarde van EUR 250, de intrinsieke waarde bedraagt per 30-06-2019 EUR 4.573 (30-06-2018: EUR 5.000).		
Agioreserve		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	4.750	-
Dotatie	14.245.230	4.750
Onttrekking	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	14.249.980	4.750
Overige reserves		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-	-
Resultaat boekjaar	-922.668	772
Uitkeringen	-435.950	-772
Dotatie herwaarderingsreserve	-1.051.984	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	- 2.410.602	-
Herwaarderingsreserve		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-	-
Dotatie	1.051.984	-
Onttrekking	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.051.984	-

5 Schulden aan banken	30 juni 2019	30 juni 2018
ING Real Estate Finance 10021528	3.585.600	3.582.000
ING Real Estate Finance 10021529	1.050.000	1.044.750
ING Real Estate Finance 10021835	3.734.375	3.731.250
ING Real Estate Finance 10022050	5.077.333	5.074.500
ING Real Estate Finance 10023527	640.000	-
ING Real Estate Finance 10023528	1.700.000	-
ING Real Estate Finance 10023328	2.611.875	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	18.399.183	13.432.500
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-	-
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	18.399.183	13.432.500
De hypothecaire leningen (10021529 en 10021528) ad EUR 1.050.000 en EUR 3.600.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Den Bosch. De leningen hebben een looptijd van 3 jaar (tot 1 oktober 2020) en 7 jaar (tot 1 oktober 2024). De rente bedraagt respectievelijk 3-maand Euribor met een opslag van 1,78% en 2,19% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom. De hypothecaire lening (10021835) ad EUR 3.750.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Zaltbommel. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 april 2025). De rente is eveneens 7 jaar vastgesteld (tot 1 april 2025) en bedraagt 2,33% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom. De hypothecaire lening (10022050) ad EUR 5.100.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Leiden en Helmond. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 april 2025). De rente is voor 10 jaar vastgesteld (tot 1 april 2028) en bedraagt 2,58% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom. De hypothecaire leningen (10023527 en 10023528) ad EUR 640.000 en EUR 1.700.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Goes. De leningen hebben een looptijd van 6 jaar (tot 1 oktober 2025). De rente is voor 6 jaar vastgesteld (tot 1 oktober 2025) en bedraagt 2,55% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom. De hypothecaire lening (10023328) ad EUR 2.625.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Alphen aan den Rijn. De lening heeft een looptijd van 10 jaar (tot 1 april 2029). De rente is voor 10 jaar vastgesteld (tot 1 april 2029) en bedraagt 2,67% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom. Het totaal van langlopende schulden met een resterende looptijd van meer dan vijf jaar bedraagt: EUR 17.349.183. Door de ING is het recht van eerste hypotheek verkregen op de volgende registergoederen: - Woningen Beeckendaal, 5221 PK, Den Bosch; - Woningen Fiep Westendorpplein, 5302 TA, Zaltbommel; - Woningen Drakensteynplaats, 2315 AX, Leiden; - Woningen Schoolstraat, 5701 JR, Helmond; - Woningen Houtkade en Ketelkade, 4463 LB, Goes; - Woningen Lupinesingel, 2403 CM, Alphen aan den Rijn. Door de ING is het recht van eerste pand verkregen op de verhuuropbrengsten uit voorgenoemde registergoederen. De Loan to Value (LTV) wordt op fondsniveau bepaald en dient maximaal 60% te zijn, op dit moment bedraagt de LTV 57%. De Debt Yield (DY) dient minimaal 6,5% te zijn, op dit moment bedraagt de DY 8%. 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.		

6 Overlopende passiva	30 juni 2019	30 juni 2018
Vooruitontvangen huren	45.919	19.692
Advies- en accountantskosten	18.000	12.500
Waarborgsommen	285.692	130.096
Voorschot servicekosten	44.769	12.708
Nog te betalen rente	128.616	57.220
Dividenden	202.776	-
Dividendbelasting	35.784	-
Nog te ontvangen facturen	51.261	69.030
Overige overlopende passiva	-	28.963
Stand bij einde verslaggevingsperiode	812.817	330.981

Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa

Het Fonds heeft ten behoeve van de aankoop van Objecten, de volgende koopovereenkomsten gesloten:

Een koopovereenkomst met BPD Ontwikkeling BV betreffende 31 woningen gelegen te Beek en Donk tegen een koopsom van EUR 6.718.340 (VON) met een verwachte afnamedatum 15 december 2019.

Per 1 augustus 2019 heeft het Fonds 14 woningen gelegen te Zaltbommel verworven tegen een koopsom van EUR 3.735.000. Door ING Bank is ten behoeve van deze aankoop een financiering verstrekt ter grootte van EUR 2.100.000.



Toelichting Winst- & Verliesrekening (alle bedragen in €)

7 Opbrengsten uit beleggingen in terreinen en gebouwen	2018-2019	Prospectus	26-09-2017 t/m 30-06-2018
Huuropbrengsten	1.197.917	1.216.744	281.187
Totaal (netto huuropbrengsten)	1.197.917	1.216.744	281.187
In de jaarrekening zijn de cijfers conform het laatst gepubliceerde prospectus opgenomen, zijnde het prospectus van 8 oktober 2018. De kolom prospectus is overeenkomstig met kolom 'jaar 1' van het geprognosticeerde exploitatierestulaat op pagina 56 van het prospectus.			

8 Lasten in verband met beleggingen in terreinen en gebouwen	2018-2019	Prospectus	26-09-2017 t/m 30-06-2018
Vastgoedbeheervergoeding	29.224	30.419	7.030
Eigenaarslasten	84.316	67.297	37.319
Onderhoud	62.547	81.075	6.914
Adviseurs	14.976	18.000	12.789
Niet verrekenbare BTW	34.133	45.278	1.122
Mutatiekosten	21.607	35.746	-
Overige lasten	4.969	-	-
Totaal	251.772	277.815	65.174
De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening (EUR 18.000), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2018-2019 zijn verricht.			
De mutatiekosten zijn lager dan begroot in het prospectus doordat de meeste woningen nieuwbouw betreffen met nieuwe huurder. Hier is sprake van jaarcontracten en dus beperkt verloop.			

9 Beheerskosten en rentelasten	2018-2019	Prospectus	26-09-2017 t/m 30-06-2018
Fondsbeheervergoeding	32.390	30.419	-
Vergoeding AIFMD-bewaarder	10.963	19.950	-
Amortisatie financieringslasten	14.808	-	-
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	324.254	320.809	83.918
Rente Duinweide Deelnemingen B.V.	106.215	-	131.403
Totaal	488.630	371.178	215.321

10 Overige bedrijfskosten	2018-2019	Prospectus	26-09-2017 t/m 30-06-2018
Fondsinitiatiekosten	1.628.997	-	-
Totaal	1.628.997	-	-
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 922.668 negatief, onder aftrek van de aan de Participanten gedurende 2018-2019 betaalde en per ultimo 2018-2019 te betalen uitkeringen over het boekjaar 2018-2019 ten bedrage van EUR 435.950 (per saldo EUR 1.358.618), te verminderen op de overige reserves.

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

Ondertekening directie

Alphen aan den Rijn, 18 oktober 2019

Duinweide Woningen 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 Woningen 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 een belang van 3,22% (96 certificaten) in het Fonds.

Met de directie verbonden personen en vennootschappen hebben een belang van 2,35% (70 certificaten) in het Fonds.

5 | CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de Algemene Vergadering van Duinweide Woningen 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 Woningen 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 Woningen 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





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