

DUINWEIDE
Supermarkten BV

3 maart 2017



DUINWEIDE
Investerings NV

HALFJAARVERSLAG 2016-2017

Voorwoord

Hierbij presenteert de beheerder van de belegginginstelling het halfjaarverslag van Duinweide Supermarkten B.V. per 31 december 2016. Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2016 tot en met 31 december 2016.

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.

Dit jaarverslag is een tussentijdse en verkorte weergave van de balansposities en het resultaat. Op dit halfjaarverslag heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden.

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, Duinweide Woningen I FGR en Rietwijck Vastgoed FGR. 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 (DNB).

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.

Interne beheersing (in control statement)

De Beheerder beschikt krachtens de Wet op het financieel toezicht (Wft) 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.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

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 huurder voldaan.

Exploitatiekosten

Vastgoedbeheervergoeding

De Beheerder ontvangt jaarlijks een beheervergoeding van 3,0% over de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom gefactureerde huur 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 huur van het Object.

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 het Object op reële waarde wordt gewaardeerd.

Adviseurs

De adviseurskosten betreffen de vergoedingen aan accountants voor de controle van de jaarrekening en overige adviseurs voor de werkzaamheden op technisch, financieel, juridisch of fiscaal gebied. De accountant, zijnde BDO Audit & Assurance BV, ontvangt een vergoeding van EUR 7.612,50 per kalenderjaar (prijsspeil 2016).

Beheerkosten

De vergoeding voor het Fondsbeheer (3,0% over de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom gefactureerde huur 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 Participanten, het organiseren en begeleiden van Participanten vergaderingen, het overleg met de Bewaarder en de onderhandelingen met Financiers. Daarnaast betreft dit 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.

Bewaarkosten

De Bewaarder, zijnde TMF Depositary NV, ontvangt een basisvergoeding van 7.500 Euro per kalenderjaar, en een additionele vergoeding van EUR 1.500 per Object (prijsspeil 2016).

Rentelasten

De hypothecaire lening (10013682) ad EUR 1.650.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Haarlem. De lening heeft een looptijd van 5 jaar (tot 1 juli 2019). De rente is 5 jaar vastgesteld (tot 1 juli 2019) en bedraagt 3,10% 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 lening (10019717) ad EUR 1.691.926 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Haren. De lening heeft een looptijd van 5 jaar (tot 1 oktober 2021). De rente bedraagt 2,50% per jaar. De aflossing bedraagt EUR 3.466 per kwartaal en vindt voor het eerst per 1 april 2017 plaats.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten betreffen de eenmalige kosten die bij aanvang van het fonds (de eerste emissie) zijn gemaakt. Dit betreft onder andere de structureringsvergoeding, taxatiekosten, marketingkosten en juridische advies- en oprichtingskosten.

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.

Lopende kostenfactor	2016-2017	2015-2016
Gemiddelde intrinsieke waarde	4.202.312	2.497.823
Som van de lopende kosten	48.797	57.949
Lopende kostenfactor (LKF)	2,32%	2,32%

Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het Fonds bedraagt per 31 december 2016 EUR 5.060.797.

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)

	31-12-2016	30-06-2016
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	3.343.827	1.651.819
Uitgifte van kapitaal	1.944.144	1.917.667
Resultaat boekjaar	-83.774	9.249
Dividenden	-143.400	-234.908
Stand bij einde verslaggevingsperiode	5.060.797	3.343.827
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	1.140	772
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	4.439	4.331

Handelskoers

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 31 december 2016 bedroeg de indicatieve handelskoers (ex dividend) EUR 5.230.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Balans per 31 december 2016

Na voorstel resultaatsbestemming (alle bedragen in €)

	31 december 2016	30 juni 2016
Activa		
<i>Beleggingen</i>		
Beleggingen in vastgoed	9.805.882	6.470.000
	9.805.882	6.470.000
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	-	
Omzetbelasting	721.824	
Overlopende activa	11.118	11.627
	732.942	11.627
Liquide middelen	27.569	286.067
Totaal activa	10.566.393	6.767.694
Passiva		
<i>Eigen vermogen</i>		
Geplaatst kapitaal	285.000	193.000
Agioreserve	5.581.811	3.729.667
Overige reserves	-806.014	-578.840
	5.060.797	3.343.827
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	4.931.401	3.237.964
	4.931.401	3.237.964
<i>Kortlopende schulden</i>		
Crediteuren	220.974	22.401
Omzetbelasting	-	22.823
Overlopende passiva	353.221	140.679
	574.195	185.903
Totaal passiva	10.566.393	6.767.694

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Winst en verliesrekening over het eerste halfjaar

(alle bedragen in €)

	2016/07-2016/12	2015-2016
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	245.931	380.858
Exploitatiekosten	-31.622	-41.664
	214.309	339.194
Rentebaten	-276	39
Som der bedrijfsopbrengsten	214.033	339.233
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-800	-27.162
Beheerkosten	7.425	9.535
Bewaarkosten	9.750	6.750
Rentelasten	59.276	86.383
Overige bedrijfskosten	220.556	200.154
Som der bedrijfslasten	297.007	302.822
Resultaat verslaggevingsperiode	-83.774	9.249

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Kasstroomoverzicht over het eerste halfjaar

(alle bedragen in €)

	2016/07-2016/12	2015-2016
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Netto resultaat	-83.774	9.249
Aankopen van beleggingen	-3.336.682	-3.227.162
Verkopen van beleggingen	-	-
Waardeveranderingen van beleggingen	800	27.162
Mutaties van vorderingen	-721.315	-3.144
Mutaties van kortlopende schulden	388.292	98.250
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-3.752.679	-3.095.645
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstorting	1.944.144	1.917.667
Ontvangsten uit langlopende schulden	1.693.437	1.594.564
Dividenduitkeringen	-143.400	-234.908
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.494.181	3.277.323
Netto kasstroom	-258.498	181.678
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	286.067	104.389
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	27.569	286.067
Mutatie in geldmiddelen	-258.498	181.678

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

Duinweide Supermarkten B.V. is opgericht op 22 augustus 2014. Dit verslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2016 tot en met 31 december 2016.

Duinweide Supermarkten B.V. stelt haar verslaglegging op in overeenstemming met Titel 9 Burgerlijk Wetboek 2, waarbij is gekozen voor fiscale grondslagen.

Grondslagen voor de waardering van fondsactiva en fondspassiva

Vastgoedbeleggingen

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

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een Object op 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.

Op het Object wordt niet afgeschreven, aangezien deze is opgenomen tegen reële waarde.

De reële waarde van het Object wordt ieder halfjaar op basis van een interne waarderingsmethode (DCF (Discounted Cash Flow) methode) bepaald. Het Object worden minimaal eens per drie jaar getaxeerd door een externe taxateur, of vaker indien- en voor zover dit door regelgeving wordt verlangd.

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

Kosten van oprichting en van uitgifte van kapitaal

De kosten die verband houden met de oprichting van het Fonds en de uitgifte van Participaties worden geactiveerd en in vijf jaar afgeschreven. Voor deze kosten is een wettelijke reserve gevormd ter grootte van de geactiveerde kosten.

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.

Langlopende schulden

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

Na de eerste verwerking worden de rentedragende Financieringen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende Financiering wordt verantwoord. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende Financieringen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

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, waaronder mede begrepen de rentelasten van de Obligaties.

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 €)

Eigen vermogen	31-12-2016	30-06-2016
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Het geplaatst kapitaal bestaat uit 1.140 aandelen van nominaal EUR 250.		
In de periode 1 juli 2016 tot en met 31 december 2016 zijn 368 aandelen uitgegeven.		
<i>Agioreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	3.729.667	1.904.750
Dotatie	1.852.144	1.824.917
Onttrekking	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	5.581.811	3.729.667
<i>Overige reserves</i>		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-578.840	-353.181
Resultaat boekjaar	-83.774	9.249
Uitkeringen	-143.400	-234.908
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-806.014	-578.840