

Duinweide
Supermarkten BV

27 februari 2018



DUINWEIDE

Investerings NV

Halfjaarverslag 2017-2018

Voorwoord

Hierbij presenteert de beheerder, Duinweide Investerings NV, van de belegginginstelling het halfjaarverslag van Duinweide Supermarkten B.V. per 31 december 2017. Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2017 tot en met 31 december 2017.

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, Rietwijck Vastgoed FGR, Leidsewijck Vastgoed FGR en Uniewijck Vastgoed CV. De Beheerder zorgt voor een zorgvuldig beheer en een verantwoorde exploitatie van de Objecten, en is belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het fonds.

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.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

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 (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.

Financieel verslag

Huuropbrengsten

De opbrengsten worden gevormd door de huursommen die de huurders aan het fonds betalen. Over het afgelopen boekjaar bestaat een huurachterstand van 1,0%, deze wordt naar verwachting in 2018 geïncasseerd.

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.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

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 15.810 per kalenderjaar (prijspeil 2017).

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.

In de beheervergoeding is een vergoeding voor personeelsbeloning inbegrepen, voor het gehele personeelsbestand van de Beheerder. Dit personeelsbestand van Duinweide Investerings NV bestaat in 2017 uit 1,25 FTE.

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 (prijspeil 2017).

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 wordt niet afgelost op de hoofdsom.

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 wordt niet afgelost op de hoofdsom.

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 2,70% per jaar. De aflossing bedraagt EUR 6.932 en 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 januari 2022) en bedraagt 2,45% per jaar. De aflossing bedraagt EUR 5.750 en 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 2,73% per jaar. De aflossing bedraagt EUR 4.390 en vindt plaats per kwartaal, voor het eerst op 1 januari 2018.

Overige bedrijfskosten

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

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

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. De LKF is in de huidige periode lager doordat de LKF van voorgaande periode over een héél boekjaar is berekend, terwijl de LKF van huidige periode slechts de periode van 1 juli 2017 tot en met 31 december 2017 betreft.

Lopende kostenfactor	2017-2018	2016-2017
Gemiddelde intrinsieke waarde	15.314.896	8.336.536
Som van de lopende kosten	150.342	142.704
Lopende kostenfactor (LKF)	1,96%	3,42%

Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderinggrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het Fonds bedraagt per 31 december 2017 EUR 17.300.547.

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)

	31-12-2017	30-06-2017
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	13.329.244	3.343.827
Uitgifte van kapitaal	4.020.061	11.933.476
Resultaat boekjaar	499.402	-1.169.544
Dividenden	-548.160	-778.515
Stand bij einde verslaggevingsperiode	17.300.547	13.329.244
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	3.812	3.040
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	4.538	4.385

Handelskoers

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 31 december 2017 bedroeg de indicatieve handelskoers (ex dividend) EUR 5.223. Het verschil tussen de intrinsieke waarde per certificaat en de handelskoers wordt veroorzaakt doordat initiatie- en aankoopkosten in de jaarrekening direct ten laste van het resultaat worden gebracht. Bij de koersbepaling worden deze kosten echter geactiveerd en in tien jaar afgeschreven.

Balans per 31 december 2017

Na voorstel resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	31 december 2017		30 juni 2017
Activa			
Beleggingen			
Beleggingen in terreinen en gebouwen	33.655.137	26.450.882	
		33.655.137	26.450.882
Vorderingen			
Overige vorderingen	34.535	374.705	
Overlopende activa	56.229	123.256	
		90.764	497.961
Liquide middelen		1.010.999	574.476
Totaal activa	34.756.900		27.523.319
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	953.000	760.000	
Agioreserve	18.923.204	15.096.143	
Overige reserves	-3.111.830	-2.857.452	
Herwaarderingsreserve	536.173	330.553	
		17.300.547	13.329.244
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	16.738.201	13.279.958	
		16.738.201	13.279.958
Kortlopende schulden			
Overige schulden	2.473	112.445	
Kortlopend deel schulden aan banken	68.288	50.728	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	
Overlopende passiva	647.391	750.944	
		718.152	914.117
Totaal passiva	34.756.900		27.523.319

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Winst en verliesrekening over het eerste halfjaar

(alle bedragen in EUR)

	2017/07-2017/12	2016/07-2017/06
Opbrengsten uit beleggingen		
in terreinen en gebouwen	1.034.273	967.232
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
in terreinen en gebouwen	-	-738.889
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
in terreinen en gebouwen	205.620	69.032
Overige bedrijfsopbrengsten	11	-615
Som der bedrijfsopbrengsten	1.239.904	296.760
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	105.143	91.324
Beheerskosten en rentelasten	256.291	268.959
Overige bedrijfskosten	379.068	1.106.021
Som der bedrijfslasten	740.502	1.466.304
Resultaat voor belastingen	499.402	-1.169.544
Belastingen	-	-
Resultaat na belastingen	499.402	-1.169.544

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Kasstroombegroting over het eerste halfjaar

(alle bedragen in EUR)

	2017/07-2017/12	2016/07-2017/06
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	499.402	-1.169.544
Aan- en verkopen van beleggingen	-6.998.636	-20.650.739
Waardemutaties van beleggingen	-205.620	669.857
Mutaties van vorderingen	407.198	-486.334
Mutaties van kortlopende schulden	-195.965	728.214
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-6.493.621	-20.908.546
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	4.020.061	11.933.476
Ontvangsten uit langlopende schulden	3.458.243	10.041.994
Uitkeringen aan vennoten	-548.160	-778.515
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.930.144	21.196.955
Netto kasstroom	436.523	288.409
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	574.476	286.067
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	1.010.999	574.476
Mutatie in geldmiddelen	436.523	288.409

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 2017 tot en met 31 december 2017.

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

Vestigingsplaats fonds

Duinweide Supermarkten B.V. is feitelijk en statutair gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 61300217.

Voornaamste activiteiten fonds

De activiteiten van Duinweide Supermarkten B.V. bestaan voornamelijk uit het beleggen van het mogen 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 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 verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

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 waarderingmethode (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.

Daarnaast wordt ten laste van de Overige reserves een herwaarderingreserve gevormd. De herwaarderingreserve 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. Bij de bepaling van de herwaarderingreserve wordt een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

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.

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 verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende Financieringen.

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor resultaatbepaling

Resultaatbepaling

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

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

Huuropbrengsten

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

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 EUR)

Eigen vermogen	31-12-2017	30-06-2017
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	760.000	193.000
Uitgifte van aandelen	193.000	567.000
Stand bij einde verslaggevingsperiode	953.000	760.000

Het geplaatst kapitaal bestaat uit 3.812 aandelen van nominaal EUR 250. In de periode 1 juli 2017 tot en met 31 december 2017 zijn 772 aandelen uitgegeven. De intrinsieke waarde bedraagt EUR 4.538 (30-06-2017: EUR 4.385) per aandeel.

Agioreserve

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	15.096.143	3.729.667
Dotatie	3.827.061	11.366.476
Onttrekking	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	18.923.204	15.096.143

Overige reserves

De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-2.857.452	-578.840
Resultaat boekjaar	499.402	-1.169.544
Uitkeringen	-548.160	-778.515
Dotatie herwaarderingsreserve	-205.620	-330.553
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-3.111.830	-2.857.452

Herwaarderingsreserve

Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	330.553	-
Dotatie	205.620	330.553
Onttrekking	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	536.173	330.553