

DUINWEIDE SUPERMARKTEN

17 september 2018



DUINWEIDE
Investerings NV



DUINWEIDE SUPERMARKTEN



VOORWOORD

De Nederlandse economie heeft in 2017 de hoogste groei (3,1%) in de afgelopen 10 jaar laten zien. Deze sterke economische ontwikkeling is vooral te danken aan investeringen en export. Als gevolg van de lage rente en de ruimere beschikbaarheid van liquiditeit zijn investeringen (opnieuw) toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar. Ook de consumentenbestedingen bleven in 2017 stijgen, voornamelijk als gevolg van het aantrekken van de werkgelegenheid en het herstel van de woningmarkt.

Voor 2018 wordt opnieuw een groei van minimaal 3% verwacht, met name door een verdere stijging van werkgelegenheid, daling van de werkloosheid en loonstijgingen. Neerwaartse risico's betreffen de overwaardering van activa als gevolg van overvloedige liquiditeit, de Brexit en het monetair beleid van de ECB.

Effecten vastgoedmarkt

Zoals gezegd hebben de ruime beschikbaarheid van liquiditeiten en de lage rente geleid tot meer activiteit op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt. Dit heeft geleid tot een stijging van de prijzen in veel onderdelen van de vastgoedbeleggingsmarkt, waarbij in eerste instantie vooral verhuurde woningen en andere laag risico categorieën fors in prijs zijn gestegen. In navolging van 2016 is het in 2017 doorlopend lastiger geworden om kwalitatief vastgoed aan te kopen voor acceptabele en verantwoorde prijzen. Aangezien Duinweide een conservatief groei- en aankoopbeleid hanteert, zijn wij terughoudend in een dergelijke markt. Vanuit verschillende partijen hebben wij interesse geconstateerd in het vastgoed dat wij beheren van de verschillende fondsen, er hebben in 2017 echter geen verkopen plaatsgevonden in onze portefeuille.

Uitbreiding in 2017-2018 Duinweide en vooruitzicht 2018-2019

In december 2017 is het fonds Leidsewijk Vastgoed opgericht. Dit fonds belegt in een nieuw vervaardigde Albert Heijn supermarkt te Leiden. Per 1 februari 2018 zijn de portefeuilles van de fondsen Groenewijk Vastgoed CV en Hoogheijewijk Vastgoed CV samengevoegd tot Uniewijk Vastgoed CV. Voor dit fonds heeft in het voorjaar van 2018 een emissie van participaties plaatsgevonden.

Het is de verwachting dat het fonds Duin-

weide Supermarkten gedurende het boekjaar 2018-2019 nog enkele aankopen zal doen.

Tevens staat medio september 2018 een nieuw groeifonds Duinweide Woningen gepland wat belegt in verhuurde woningen. Dit fonds heeft gelijkenissen met Duinweide Supermarkten. Voor dit woningfonds zijn reeds voor 25 miljoen Euro objecten aangekocht. De emissie van certificaten zal in eerste instantie ca 13 miljoen Euro bedragen.

Marktcijfers en kengetallen

Nederland kent met circa 4.300 supermarkten de unieke situatie dat vrijwel iedereen op relatief korte afstand boodschappen kan doen. Elke dag doen vier miljoen mensen hun boodschappen in de supermarkt. De supermarktomzet¹ is in 2017 met 3,2% gestegen van EUR 34,49 miljard naar EUR 35,58 miljard. De omzet per klant (kassabon) steeg met 6,3% naar EUR 23,91 (EUR 22,53 in 2016). In de maand december bedroeg de supermarktomzet zelfs 6,9% meer dan in dezelfde periode een jaar eerder. Voor 2018 wordt een omzetgroei van 3,0% verwacht.

Daarnaast heeft de supermarkt ook een belangrijke sociale functie. Ze bieden gevarieerd en afwisselend werk aan meer dan 300.000 mensen en hebben een spilfunctie in dorpen en wijken. Zeker in kleinere gemeenschappen ontmoeten mensen elkaar hier nog en in en om supermarkten is het vaak zeer levendig; ze zijn de wereld in het klein en zorgen vaak voor traffic naar de omliggende winkels. Bovendien zorgt de supermarkt er voor dat eten en drinken betaalbaar blijven voor de consument. De Albert Heijn en Jumbo zijn marktleider in Nederland met in 2017 respectievelijk 35% en 18,7% van het marktaandeel².

Online supermarkt bestedingen

Internet verkopen hebben de laatste jaren een enorme stijging doorgemaakt, vooral in non-food bestedingen. Voor de supermarktsector is dit echter veel minder het geval. In de afgelopen twee jaar heeft 15,9% van de huishoudens wel eens via het online kanaal van een supermarkt

¹ Bron: GfK Supermarktkengetallen 2017 (Januari 2018)

² Bron: Artikel Vastgoedmarkt, 19 februari 2018: 'AH blijft marktaandeel uitbreiden'

gekocht. Bijna de helft van deze huishoudens heeft meer dan één keer online gekocht en deze groep zorgt voor 80% van de online omzet. 'Huishoudens met kinderen en hoog inkomen' en 'jongeren' besteden bovengemiddeld aan online boodschappen. Bijna de helft van de online supermarktomzet komt van deze doelgroepen. Bij de fysieke winkel komt ruim een derde (37%) van de omzet bij 'huishoudens met kinderen en hoog inkomen' en 'jongeren' vandaan. Ouderen besteden relatief minder online. Gezien het succes van internetverkoop in de non-food sector hebben de supermarktorganisaties zich ook op deze ontwikkeling gestort. Hierbij heeft Albert Heijn van oudsher, maar de laatste paar jaar ook Jumbo, het voortouw genomen. Maar ook de andere ketens van enige omvang volgen door het wiel opnieuw uit te vinden. De kosten gaan echter de baten nog steeds te boven. In het algemeen geldt dat het verwerken en vervolgens verzamelen en klaarzetten van de boodschappen, extra mankracht kost met daarmee extra kosten tot gevolg en door de extra investeringen die hiervoor moeten worden gedaan niet rendabel zijn. De omzetontwikkeling klinkt deels positief, maar staat in geen enkele verhouding tot de internetverkoop van non-food artikelen en diensten (reisbureaus, verzekeringen e.d.). Tevens zijn deze cijfers nog niet 'hard' genoeg om hier ook harde positieve conclusies aan te verbinden. De belangrijkste ontwikkelingen worden hieronder kort beschouwd.

Pick-up Point

Inmiddels zijn er een honderdtal pick-up points gerealiseerd (vooral bij Albert Heijn en Jumbo). Beide organisaties stellen deze ontwikkeling verder voor te zetten, ondanks dat deze verliesgevend is. De verhoging van het marktaandeel als gevolg daarvan vindt veelal niet plaats en dit gaat ten koste van de bestaande supermarktomzet, wat vervolgens leidt tot hogere kosten. We verwachten dat deze trend geen grote toekomst heeft.

Afhaalpunten

Alle grotere supermarkten hebben tegenwoordig een servicebalie en bij veel van deze servicebalies is inmiddels een afhaalfunctie toegevoegd, waardoor geen dure investering van een pick-up point hoeft plaats te vinden. De omzet die op deze wijze wordt behaald werkt echter kostenverhogend en gaat veelal ten koste van de bestaande supermarktomzet. Indien deze ontwikkeling nog verder wordt uitgebreid, hebben we binnen twee jaar meer dan 4.000 boodschappen afhaalpunten en is er geen sprake meer

van onderscheidend vermogen. Veelal wordt echter de geringe omzet die deze afhaalpunten realiseren, evenals de (arbeids)kosten, gewoon in de supermarktomzet verdisconteerd, hetgeen betekent dat er (nog) geen echt inzicht is in de consequentie kosten versus opbrengsten.

AH.nl

Tot op heden is AH.nl de grootste bezorger van boodschappen, waarbij een minimum bestelbedrag geldt en bezorgkosten worden berekend. Tot op heden is Ahold N.V. er niet in geslaagd om hiermee in ruim 20 jaar winst te genereren. Met concurrentie van de nieuwkomer PicNic, die stelt tegen de laagste prijs en zonder bezorgkosten te kunnen leveren, heeft Ahold in eerste instantie gesteld ook gratis te gaan bezorgen om deze nieuwe ontwikkeling vanaf het begin de wind uit de zeilen te nemen, doch zag daar vanaf en berekent gewoon nog bezorgkosten.

PicNic

Een ontwikkeling die stelt tegen de laagste prijs (Jumbo laagste prijsgarantie) en zonder bezorgkosten winstgevend te kunnen opereren. Men heeft daartoe in samenspraak met Boni Supermarkten uit Nijkerk een businessmodel ontwikkeld en een wijk in Amersfoort als proeftuin aangewezen. Men wil op deze wijze profiteren van de inkooprijzen van Superunie via Boni Supermarkten en door het realiseren van zeer lage logistieke kosten de belofte waar maken. De willekeurige afstanden zullen leiden tot de noodzaak van kleine distributiecentra. Deze kostenverhogende factor met logistiek en bezorgers maken het zeer twijfelachtig of deze nieuwe formule overlevingskansen biedt.

HelloFresh

Een ontwikkeling die in eerste instantie een respectabel aantal klanten heeft opgeleverd. Het concept is zeer eenvoudig: men stelt een menu samen voor drie achtereenvolgende dagen en voegt hierbij de recepten om dit zelf te kunnen klaarmaken. Deze box wordt, inclusief de vers artikelen, vervolgens met een koelwagen bezorgd. Men moet echter voor de overige wekelijkse boodschappen nog steeds de supermarkt bezoeken. De noodzaak tot het doen van boodschappen blijft daarom bestaan en wordt slechts verminderd. Albert Heijn heeft zich ook op deze markt gericht en biedt nu maaltijdboxen aan die bezorgd, of in de Albert Heijn supermarkt afgehaald, kunnen worden. Daarnaast zijn er inmiddels als meerdere aanbieders bijgekomen, waaronder ook een aanbieder die halal maaltijdboxen aanbiedt. Erg succesvol zijn deze nog niet en de markt wordt hierdoor erg versnipperd.



Exacte en betrouwbare cijfers van internetsupermarktontwikkelingen zijn er niet en onderzoekers baseren zich op berekeningen en inschattingen, met het gevaar dat hierdoor ook flinke afwijkingen, zowel positief als negatief, kunnen ontstaan. Duidelijk is dat het effect op de totale omzet van supermarkten, traditioneel en online, klein is. Dit betekent dat er min of meer gesproken kan worden van een omzetverschuiving. Het effect van deze omzetverschuiving op het huidige totale aantal vierkante meters van traditionele supermarkten is zeer moeilijk in te schatten.

Effecten Supermarktvastgoed

De vraag is hoe al deze ontwikkelingen zich zullen vertalen naar de waarde van supermarktgerelateerd vastgoed en, meer specifiek, die van onze portefeuille. De verwachting is nog steeds dat de komende jaren kleinere supermarkten op suboptimale locaties zullen verdwijnen. Dit zijn de locaties waar het parkeren slecht is en die ook lopend of met de fiets slecht bereikbaar zijn. Ook de koopkracht van de omgeving speelt een belangrijke rol. Daarnaast zijn de indeling van de supermarkt en de mogelijkheid tot uitbreiding belangrijke aspecten.

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

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

Fiscaal adviseur

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

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
Telefoon: 020 - 21 82 888

Notaris

Van de Velde Notariaat
Groot Hertoginnelaan 32a
2517 EG Den Haag
Telefoon: 070 - 346 95 02

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
Telefoon: 043 - 601 36 37

Taxateur

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

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 Supermarkten B.V. per 30 juni 2018. Dit jaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2017 tot en met 30 juni 2018.

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

Fiscale status

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

Doelstelling

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

Bestuur en beheer

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

Duinweide Investerings NV treedt daarnaast op als Beheerder van Boschwijck Vastgoed CV, Borghwijck Vastgoed CV, Parkwijck Vastgoed CV, Sonnewijck Vastgoed CV, Elswijck Vastgoed BV, Haaghoeve Woningen BV, Uniewijck Vastgoed CV, Leidsewijck Vastgoed BV, Duinweide Woningen BV 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.

Bewaarder

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

Risicomanagement

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

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

Interne beheersing (in control statement)

De Beheerder beschikt krachtens de Wet op het

financieel toezicht over een beschrijving van de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem van de vennootschap. De beheerder verklaart dat de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneert, met uitzondering van de logische toegangsbeveiliging van de IT omgeving, waarop de Beheerder adequate maatregelen zal nemen.

Vastgoedportefeuille

Object Haarlem

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

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

KroesePaternotte heeft de marktwaarde van Object Haarlem per 9 juli 2018 bepaald¹ op EUR 3.710.000 kosten koper.

Object Den Haag

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

Het Object is een monumentaal pand dat in 1897 is gebouwd. In het najaar van 2015 heeft er een renovatie plaatsgevonden en heeft zich een Hoogvliet supermarkt in dit pand gevestigd. De supermarkt heeft een oppervlakte van totaal 1.050 m² VVO en daarnaast circa 400 m² aan magazijn, laden en lossen, sociale ruimte, kantoor en overige ruimte. De huurovereenkomst

is per 15 februari 2016 aangegaan voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 14 februari 2031. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met 3 optieperioden van vijf jaar.

KroesePaternotte heeft de marktwaarde van dit object per 9 juli 2018 bepaald² op EUR 3.410.000 kosten koper.

Object Haren

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

De Jumbo gevestigd in Object Haren heeft een oppervlakte van totaal 1.698 m² BVO. De huurovereenkomst is per 28 november 2016 aangegaan voor een periode van 15 jaar en eindigt door opzegging door huurder dan wel verhuurder op 27 november 2032. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze voortgezet met een periode van vijf jaar.

KroesePaternotte heeft de marktwaarde van dit object per 9 juli 2018 bepaald³ op EUR 3.250.000 kosten koper.

Object Zaltbommel

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

De Aldi en Jumbo gevestigd in Object Zaltbommel hebben een oppervlakte van respectievelijk 1.271 en 1.508 m² BVO. De huurovereenkomst

¹ Taxatierapport (roll-forward) KroesePaternotte Kruisstraat 8-12 Haarlem (beschikbaar in de E-Room)

² Taxatierapport (volledige taxatie) KroesePaternotte Theresiastraat 145 Den Haag (beschikbaar in de E-Room)

³ Taxatierapport (roll-forward) KroesePaternotte Anjerplein 31 Haren (beschikbaar in de E-Room)

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

KroesePaternotte heeft de marktwaarde van dit object per 9 juli 2018 bepaald⁴ op EUR 8.470.000 kosten koper.

Object Leiden

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

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

KroesePaternotte heeft de marktwaarde van dit object per 9 juli 2018 bepaald⁵ op EUR 8.150.000 kosten koper.

Object Cuijk

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

Deze wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en is nog steeds groeiende door de komst van nieuwbouwwoningen.

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

KroesePaternotte heeft de marktwaarde van dit object per 9 juli 2018 bepaald⁶ op EUR 6.510.000 kosten koper.

⁴ Taxatierapport (volledige taxatie) KroesePaternotte Fiep Westendorpplein 2 Zaltbommel (beschikbaar in de E-Room)

⁵ Taxatierapport (volledige taxatie) KroesePaternotte Kooiplein DG 5AB Leiden (beschikbaar in de E-Room)

⁶ Taxatierapport (roll-forward) KroesePaternotte Lavendel 240-256 Cuijk (beschikbaar in de E-Room)

Financieel verslag

Huuropbrengsten

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

Exploitatiekosten

Vastgoedbeheervergoeding

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

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

In de Fondsbeheervergoeding is een vergoeding voor personeelsbeloning inbegrepen, het personeelsbestand van DWI bestaat in 2017-2018 uit 1,5 FTE (exclusief directie).

Eigenaarslasten

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

Onderhoud

De jaarlijkse onderhoudskosten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting (MJOP). De verwachte onderhoudsbedragen komen in de kwartaalrapportages als een dotatie 'onderhoudsvoorziening' ten laste van het jaarresultaat. Hieruit worden de feitelijke kosten voldaan. Voor Object Haarlem wordt een groot deel van de onderhoudskosten via de VVE begroot en voorzien.

De onderhoudsvoorziening komt niet in de jaarrekening tot uitdrukking, omdat de Objecten op reële waarde wordt gewaardeerd. In de jaarrekening zijn derhalve de daadwerkelijk gemaakte onderhoudskosten verantwoord. Deze zijn lager dan was begroot.

Adviseurs

De adviseurskosten betreffen de vergoedingen aan accountants voor de controle van de jaarrekening en overige adviseurs voor de werkzaamheden op technisch, financieel, juridisch of fiscaal gebied. Daarnaast betreft dit de jaarlijkse taxatiekosten van de Objecten. De accountant, zijnde BDO Audit & Assurance BV, ontvangt een vergoeding van EUR 15.800 per kalenderjaar (prijsspeil 2018). Dit is in lijn met het Prospectus.

Fondsbeheer en fondskosten

Beheerkosten

De vergoeding voor het Fondsbeheer (3,0% over de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten) is voor het beheer van het Fonds, de administratie, het bepalen en doen van uitkeringen, het opstellen van een begroting en de conceptjaarrekening, het doen van aangiften omzetbelasting, de periodieke rapportage aan en communicatie met de 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 EUR 6.126 per kalenderjaar en een additionele vergoeding van EUR 1.532 per Object (prijsspeil 2018).

Rentelasten

De hoofdsom van de financiering voor Object Haarlem is door de Financier vastgesteld op EUR 1.650.000. De Financiering is afgesloten voor 3,10% rentevastperiode tot 1 juli 2019.

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

De hoofdsom van de financiering voor Object Haren en Leiden is vastgesteld op EUR 5.546.000, waarvan EUR 2.773.000 is afgesloten voor 2,45% rentevastperiode tot 1 oktober 2021 en EUR 2.773.000 is afgesloten voor 2,75% rentevastperiode tot 1 oktober 2023.

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

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

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. Met name de juridische advieskosten waren lager dan in het Prospectus was begroot.

Financiële positie

Het onroerend goed is per ultimo boekjaar gewaardeerd op EUR 33.500.000, zijnde de reële waarde van de objecten. De reële waarde is onderbouwd middels taxaties die zijn uitgevoerd door externe taxateurs. Op de financiering is gedurende het jaar EUR 59.508 afgelost. Er is geen sprake van financiële instrumenten om financieringsrisico's af te dekken.

Kengetallen

Kostenratio (LKF)

De lopende kostenfactor (LKF) wordt ook wel TER (Total Expense Ratio) genoemd. De LKF laat bij een beleggingsfonds zien wat de kosten zijn van dit Fonds en wordt als percentage van de gemiddelde netto intrinsieke waarde van een Fonds uitgedrukt. In deze LKF worden de transactiekosten en de interestkosten buiten beschouwing gelaten. De kosten die verband houden met het toe- en uitreden 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 2018 bedraagt EUR 17.076.600 (30 juni 2017: EUR 13.329.244, 30 juni 2016: EUR 3.343.827), zijnde EUR 4.480 (30 juni 2017: EUR 4.385, 30 juni 2016: EUR 4.331) per certificaat.

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 1 juli 2018 bedroeg de indicatieve handelskoers EUR 5,259 (per aanvang

fonds EUR 5,000 en per 1 juli 2017 EUR 5,215).

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 2018-2019 een resultaat te realiseren dat is opgenomen in de tabel 'Geprognosticeerd Exploitatieresultaat en Direct rendement Objecten'. De Beheerder is voornemens om in lijn met de groei-doelstelling van het Fonds Objecten aan te kopen en nieuwe financieringen aan te gaan. De Beheerder is niet voornemens bestaande financieringen te wijzigen of het Fonds met personeel te belasten. Noch zijn de Beheerder bijzondere omstandigheden bekend waarvan de ontwikkeling van de omzet en het Direct rendement (in negatieve zin) afhankelijk is.

GEPROGNOSTICEERD EN GEREALISEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT OBJECT (alle bedragen in EUR)											
		Jaar 1 – 2014/2015 (werkelijk)	Jaar 2 – 2015/2016 (werkelijk)	Jaar 3 – 2016/2017 (werkelijk)	Jaar 4 – 2017/2018 (werkelijk)	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Huuropbrengst		194.064	380.858	967.232	2.190.090	2.368.663	2.406.194	2.443.227	2.487.843	2.549.349	2.581.573
Totale opbrengsten (a)		194.064	380.858	967.232	2.190.090	2.368.663	2.406.194	2.443.227	2.487.843	2.549.349	2.581.573
Vastgoedbeheer	3,0%	-5.810	-9.535	-25.557	-69.893	-71.060	-72.186	-73.297	-74.635	-76.480	-77.447
Niet verrekenbare BTW		-	-	-	-1.638	-2.156	-2.189	-2.222	-2.266	-2.311	-2.357
Eigenaarslasten	3,5%	-11.513	-20.422	-49.587	-101.634	-99.579	-101.191	-102.775	-104.685	-107.367	-108.857
Onderhoud	3,0%	-	-108	-2.787	-18.823	-54.909	-55.789	-56.655	-57.705	-59.152	-59.960
Adviseurs		-5.244	-11.280	-13.393	-31.667	-24.863	-25.230	-25.604	-26.098	-26.620	-27.152
Fondsbeheer en fondskosten		-11.169	-16.604	-51.380	-74.132	-105.046	-106.581	-108.137	-110.151	-112.354	-113.847
Totale Exploitatiekosten (b)		-33.736	-57.949	-142.704	-297.787	-357.613	-363.166	-368.690	-375.540	-384.284	-389.621
Financieringsrente		-42.420	-83.780	-210.539	-430.986	-460.540	-491.724	-489.909	-520.893	-771.487	-839.892
Totale Financieringslasten (c)		-42.420	-83.780	-210.539	-430.986	-460.540	-491.724	-489.909	-520.893	-771.487	-839.892
Fondsinitiatiekosten		-236.904	-200.154	-1.106.021	-382.887	-	-	-	-	-	-
Waardeverandering van beleggingen		-132.285	-27.162	-669.857	50.482	-	-	-	-	-	-
Amortisatie financieringslasten		-1.650	-2.564	-7.655	-14.817	-	-	-	-	-	-
Totale Indirecte baten en lasten (d)		-370.839	-229.880	-1.783.533	-347.222	-	-	-	-	-	-
Exploitatieresultaat (a+b+c+d)		-252.931	9.249	-1.169.544	1.114.095	1.550.510	1.551.304	1.584.628	1.591.410	1.393.578	1.352.060
Correctie voor indirecte baten en lasten (d)		370.839	229.880	1.783.533	347.222	-	-	-	-	-	-
Reservering voor onderhoud		-3.500	-11.433	-25.105	-32.474	-	-	-	-	-	-
Resultaat cf. Prospectus grondslagen		114.408	227.696	588.884	1.428.843	1.550.510	1.551.304	1.584.628	1.591.410	1.393.578	1.352.060
Aflossingen op hypotheek		-	-	-6.932	-59.508	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283
Uitkering uit reserves		-14.158	-6.823	196.563	17.465	26.313	26.313	26.313	26.313	26.313	26.313
Voor uitkering beschikbaar		100.250	220.873	778.515	1.386.800	1.508.540	1.509.334	1.542.658	1.549.440	1.351.608	1.310.090
Uitkering per Certificaat		250	350	366	380	396	396	405	406	355	344
Direct rendement		6,7%	7,2%	7,1%	7,4%	7,6%	7,6%	7,8%	7,8%	6,8%	6,6%
Gemiddeld direct rendement	7,3%										
Hypotheek saldo aanvang periode		1.650.000	1.650.000	3.250.000	13.389.068	16.840.560	16.772.277	16.703.994	16.635.711	16.567.428	16.499.145
Opnames		-	1.600.000	10.146.000	3.511.000	-	-	-	-	-	-
Aflossing		-	-	-6.932	-59.508	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283	-68.283
Hypotheek saldo einde periode		1.650.000	3.250.000	13.389.068	16.840.560	16.772.277	16.703.994	16.635.711	16.567.428	16.499.145	16.430.862
Verschillen tussen het saldo hypotheek zoals bovenstaand opgenomen en in de toelichting op de jaarrekening worden veroorzaakt door geactiveerde afsluitkosten die bij het aangaan van de lening in rekening zijn gebracht. Deze geactiveerde kosten worden jaarlijks ten laste van het resultaat gebracht middels amortisatie. Verder is bovenstaande prognose exclusief Object Marknesse welke per augustus 2018 aan het Fonds is toegevoegd, zie eveneens gebeurtenissen na balansdatum.											
Lopende kostenfactor					2017-2018	2016-2017					
Gemiddelde intrinsieke waarde					15.202.922	8.336.536					
Som van de lopende kosten					297.787	142.704					
Lopende kostenfactor (LKF)					3,92%	3,42%					



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, 17 september 2018

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. J.S. Nathalia

w.g. M.A. van der Haven





3 | JAARREKENING

Balans per 30 juni 2018

	Toelichting	30 juni 2018	30 juni 2017
Activa			
Beleggingen			
Beleggingen in terreinen en gebouwen	1	33.500.000	26.450.882
		33.500.000	26.450.882
Vorderingen			
Overige vorderingen		545	374.705
Overlopende activa	2	117.375	123.256
		117.920	497.961
Liquide middelen	3	1.435.668	574.476
Totaal activa		35.053.588	27.523.319
Passiva			
Eigen vermogen			
	4		
Geplaatst kapitaal		953.000	760.000
Agioreserve		18.923.204	15.096.143
Overige reserves		-3.707.063	-2.857.452
Herwaarderingsreserve		907.459	330.553
		17.076.600	13.329.244
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	5	16.711.152	13.279.958
		16.711.152	13.279.958
Kortlopende schulden			
Kortlopend deel schulden aan banken	5	68.288	50.728
Belastingen en premies sociale verzekeringen		125.973	-
Overlopende passiva	6	1.070.103	750.944
Overige schulden		1.472	112.445
		1.265.836	914.117
Totaal passiva		35.053.588	27.523.319



Winst- & Verliesrekening over 1 juli 2017 tot en met 30 juni 2018

	Toelichting	2017-2018	2016-2017
Opbrengsten uit beleggingen			
in terreinen en gebouwen	7	2.190.090	967.232
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
in terreinen en gebouwen	1	50.482	-669.857
Overige bedrijfsopbrengsten		12	-615
Som der bedrijfsopbrengsten		2.240.584	296.760
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	8	223.655	91.324
Beheerskosten en rentelasten	9	519.947	268.959
Overige bedrijfskosten	10	382.887	1.106.021
Som der bedrijfslasten		1.126.489	1.466.304
Resultaat voor belastingen		1.114.095	-1.169.544
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		1.114.095	-1.169.544

Kasstroomoverzicht over 1 juli 2017 tot en met 30 juni 2018

	2017-2018	2016-2017
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat voor belastingen	1.114.095	-1.169.544
Aan- en verkopen van beleggingen	-6.998.636	-20.650.739
Waardemutaties van beleggingen	-50.482	669.857
Mutaties van vorderingen	380.041	-486.334
Mutaties van kortlopende schulden	351.719	728.214
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-5.203.263	-20.908.546
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	4.020.061	11.933.476
Ontvangsten uit of aflossingen op langlopende schulden	3.431.194	10.041.994
Uitkeringen aan vennoten	-1.386.800	-778.515
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.064.455	21.196.955
Netto kasstroom	861.192	288.409
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	574.476	286.067
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	1.435.668	574.476
Mutatie in geldmiddelen	861.192	288.409





Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

Vestigingsplaats fonds

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

Voornaamste activiteiten fonds

De activiteiten van Duinweide Supermarkten B.V. bestaan voornamelijk uit het beleggen van het vermogen van het fonds in registergoederen, direct dan wel indirect, teneinde haar aandeelhouders te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen

Grondslagen voor de waardering van Fondsactiva en Fondspassiva

Vastgoedbeleggingen

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

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

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

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een Object op de betreffende waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren. Bij het gebrek aan courante prijzen op een actieve markt, wordt de

reële waarde benaderd volgens de DCF (Discounted Cash Flow) methode.

De reële waarde van de Objecten wordt ieder halfjaar op basis van de hiervoor vermelde interne waarderingmethode (DCF methode) bepaald. De Objecten worden minimaal eens per drie jaar getaxeerd door een externe taxateur, of vaker indien- en voor zover dit door regelgeving wordt verlangd.

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 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, 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	6/30/2018	6/30/2017
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	26.450.882	6.470.000
Bij: investeringen	6.998.636	20.650.739
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	50.482	-669.857
Stand bij einde verslaggevingsperiode	33.500.000	26.450.882

Per 30 juni 2018 zijn de reële waarden van Object Haarlem bepaald op 3.710.000 EUR, Object Den Haag op 3.410.000 EUR, Object Haren op 3.250.000 EUR, Object Zaltbommel op 8.470.000 EUR, Object Leiden op 8.150.000 EUR en Object Cuijk op 6.510.000 EUR.

Ultimo boekjaar is de reële waarde van het Object bepaald door een externe taxateur. Een belangrijke veronderstelling in het waarderingsmodel van de externe taxateur is de disconteringsvoet. Deze is voor 2017-2018 gesteld op 6,75% voor object Haarlem, 6,70% voor object Den Haag, 6,85% voor object Haren, 7,25% voor Zaltbommel, 7,00% voor object Leiden en 7,00% voor object Cuijk. 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 1,85%.

Naast de mutatie in de reële waarde zijn de volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt: Huurinkomsten: 2017-2018: EUR 2.190.090 (boekjaar 2016-2017: EUR 967.232); Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd: 2017-2018: EUR 1.126.489 (2016-2017: EUR 1.466.304); Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd: 2017-2018: EUR nihil (2016-2017: EUR nihil).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 778.822 negatief.

2 Overlopende activa	6/30/2018	6/30/2017
Vooruitbetaalde bedragen	32.738	53.764
Verbouwingsbijdragen	84.632	57.593
RC Beheerder	5	11.899
Stand bij einde verslaggevingsperiode	117.375	123.256

3 Liquide middelen	6/30/2018	6/30/2017
ABN Amro bank rekening-courant	1.435.668	574.476
ABN Amro bank spaarrekening	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.435.668	574.476

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.

4 Eigen vermogen	30 juni 2018	30 juni 2017
Geplaatst kapitaal		
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 (30-06-2017: 3.040) aandelen van nominaal EUR 250. In de periode 1 juli 2017 tot en met 30 juni 2018 zijn 772 aandelen uitgegeven. De intrinsieke waarde bedraagt EUR 4.480 (30-06-2017: EUR 4.385, 30-06-2016: EUR 4.331) 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	1.114.095	-1.169.544
Uitkeringen	-1.386.800	-778.515
Dotatie herwaarderingsreserve	-576.906	-330.553
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-3.707.063	-2.857.452

Herwaarderingsreserve		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	330.553	-
Dotatie	576.906	330.553
Onttrekking	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	907.459	330.553

5 Schulden aan banken	30 juni 2018	30 juni 2017
ING Real Estate Finance 10013682	1.648.350	1.646.700
ING Real Estate Finance 10011784	797.524	796.952
ING Real Estate Finance 10011785	798.133	797.333
ING Real Estate Finance 10019717	2.745.078	2.755.842
ING Real Estate Finance 10019718	2.743.676	2.755.326
ING Real Estate Finance 10020258	4.560.133	4.578.533
ING Real Estate Finance 10020747	3.486.546	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	16.779.440	13.330.686
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-68.288	-50.728
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	16.711.152	13.279.958

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

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

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

Totaal van schulden aan banken met een looptijd korter dan 5 jaar: EUR 10.706.338.

Totaal van schulden aan banken met een looptijd langer dan 5 jaar: EUR 6.073.102.

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

- Winkel, Kruisstraat 8-12, 2011 PX, Haarlem;
- Winkel, Theresiastraat/J. Camphuijsstraat 145, 2593 AG, Den Haag;
- Winkelcentrum, Fiep Westendorpplein 2-14, 5302 TA, Zaltbommel;
- Winkel, Anjerplein 31, 9753 GT, Haren;
- Winkelcentrum, Kooiplein, 2315 AX, Leiden;
- Winkelcentrum, Lavendel, 5432 DW & CZ, Cuijk.

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

De Loan to Value (LTV) dient te allen tijde maximaal 60% te zijn. De Debt Yield (DY) dient te allen tijde hoger te zijn dan 7,5. Op grond van de bancaire waardering van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2018 bedraagt de LTV 50%, de DY bedraagt 13.

6 Overlopende passiva	30 juni 2018	30 juni 2017
Vooruitontvangen huren	275.686	259.170
Exploitatiekosten OG	4.157	2.753
Advies- en accountantskosten	15.800	22.628
Dividenden	453.628	364.344
Dividendbelasting	125.796	64.296
Waarborgsommen	25.611	19.769
Voorschot servicekosten	37.682	12.212
Nog te betalen rente hypothecaire leningen	113.758	-
Overige overlopende passiva	17.985	5.772
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.070.103	750.944



Toelichting Winst- & Verliesrekening (alle bedragen in €)

7 Opbrengsten uit beleggingen in terreinen en gebouwen	2017-2018	Prospectus	2016-2017
Huuropbrengst Haarlem	238.817	239.260	236.335
Huuropbrengst Den Haag	222.300	222.559	220.616
Huuropbrengst Haren	216.728	216.820	125.430
Huuropbrengst Leiden	577.542	544.132	188.040
Huuropbrengst Zaltbommel	618.001	615.468	196.810
Huuropbrengst Cuijk	339.673	359.680	-
Huurlasting & Vrijval verbouwingsbijdrage Leiden & Cuijk	-22.971	-	-
Totaal (netto huuropbrengsten)	2.190.090	2.197.918	967.232
Aangezien object Cuijk vanaf het tweede kwartaal van boekjaar 2017-2018 is toegevoegd aan het fonds is de omzet voor 75% opgenomen in kolom 'Prospectus'.			

8 Lasten in verband met beleggingen in terreinen en gebouwen	2017-2018	Prospectus	2016-2017
Vastgoedbeheervergoeding	69.893	69.534	25.557
Eigenaarslasten	101.634	97.297	49.587
Onderhoud	18.823	53.695	2.787
Adviseurs	31.667	30.500	13.357
Overige kosten & Niet verrekenbare BTW	1.638	2.124	36
Totaal	223.655	253.151	91.324
De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening (EUR 15.800), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2017-2018 zijn verricht.			

9 Beheerskosten en rentelasten	2017-2018	Prospectus	2016-2017
Fondsbeheervergoeding	69.893	69.534	25.557
Vergoeding AIFMD-bewaarder	4.239	28.000	25.823
Amortisatie financieringslasten	14.817	-	7.655
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	430.998	462.356	209.924
Totaal	519.947	559.890	268.959
In de vergoeding AIFMD-bewaarder is in 2016-2017 een bedrag ad EUR 10.783 begrepen dat betrekking heeft op 2017-2018.			

10 Overige bedrijfskosten	2017-2018	Prospectus	2016-2017
Fondsinitiatiekosten	382.887	424.676	1.106.021
Totaal	382.887	424.676	1.106.021
Oprichtings- en emissiekosten zijn direct ten laste van het resultaat gebracht. Gedurende het boekjaar 2017-2018 had de vennootschap geen werknemers in dienst (2016-2017: 0).			

Gebeurtenissen na balansdatum

Per 1 augustus 2018 is een Jumbo supermarkt te Marknesse toegevoegd aan het fonds. Deze aankoop heeft plaatsgevonden zonder uitgifte van nieuwe certificaten. De koopsom van het Object bedraagt EUR 2.375.000, hiervoor is een financiering aangegaan van EUR 1.970.000.

Bestemming van het resultaat

De Beheerder stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2017-2018 ten bedrage van EUR 1.114.095, onder aftrek van de aan de Certificaathouders gedurende het boekjaar betaalde en de per 30 juni 2018 nog te betalen dividenden over het boekjaar (EUR 1.386.800), in mindering te brengen 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, 17 september 2018

Duinweide Supermarkten B.V.

namens deze:

Duinweide Investerings N.V.

namens deze:

Deza Holding B.V.

namens deze:

w.g. L.E.P. Benedek

namens deze:

Nathalia Holding B.V.

namens deze:

w.g. drs. ing. J.S. Nathalia

namens deze:

w.g. M.A. van der Haven

4 | OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling resultaatsbestemming

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

Controleverklaring

De controleverklaring is toegevoegd op de volgende pagina.

Belangenconflicten

Ultimo boekjaar heeft de directie (middels Duinweide Investerings NV, Duinweide Deelnemingen BV en/of Het Grote Ambachtshuis BV) een belang van 0,92% (35 certificaten) in het fonds.

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

5 | CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening over de periode 1 juli 2017 tot en met 30 juni 2018 van Duinweide Supermarkten B.V. te Alphen aan den Rijn gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 30 juni 2018 en de winst-en-verliesrekening over de periode 1 juli 2017 tot en met 30 juni 2018 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Duinweide Supermarkten B.V. per 30 juni 2018 en van het resultaat over de periode 1 juli 2017 tot en met 30 juni 2018 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, 17 september 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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

Pizza
Quattro Formaggi
Smullen van kaas

Pizza Tonno
Als u zin heeft in vis

Zelf uw pizza
samenstellen?
Dat kan!

Pizza Salami
Met een stevige bite

En dat voor marktprijzen

Warm
meenemen
of thuis zelf
afbakken?

En dat voor marktprijzen

twai
issend,
stukjes zoete ananas





DUINWEIDE

Investerings NV

Henry Dunantweg 15 2402 NM Alphen aan den Rijn

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