



Woon-Winkel Fonds

HALFJAARVERSLAG 2022



Algemene informatie	5
Profiel	6
Verslag van de Beheerder	7
Halfjaarrekening 2022	10
Balans	10
Fondsvermogen	10
Winst- en verliesrekening	11
Kasstroomoverzicht	11
Toelichting op de balans	12
Toelichting op de winst- en verliesrekening	15
Overige gegevens	16

INHOUD

*Woon-Winkel Fonds is een beleggingsfonds naar Nederlands recht, opgericht op 31 maart 1995.
De Voorwaarden van Beheer en Bewaring zijn voor het laatst gewijzigd op 31 oktober 2017.*

BEHEERDER	Beethoven Beheer B.V. p/a Stephensonstraat 31A 3846 AK Harderwijk Telefoon 0341 43 86 10 info@beethovenbeheer.nl www.woonwinkelfonds.nl www.beethovenbeheer.nl De directie bestaat uit: drs. R.H.J.B. Knobben en mr. F.D. Stibbe
JURIDISCH EIGENAAR	Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V. p/a Stephensonstraat 31A 3846 AK HARDERWIJK De directie bestaat uit: D. Overmeer en L.J. Overmeer
BEWAARDER	Darwin Depositary Services B.V. Barbara Strozzilaan 101 1083 HN Amsterdam De directie bestaat uit: F.C. Hand en P.H.W.M. van Schaik
RAAD VAN TOEZICHT	De raad wordt gevormd door: drs. J. Boogaard en ing. J.W.G. Sanders
ACCOUNTANT	Mazars Accountants NV Watermanweg 80 3067 GG Rotterdam
JURIDISCH ADVISEUR	Eversheds Sutherland B.V. De Cuserstraat 91 1081 CN Amsterdam

ALGEMENE INFORMATIE

Woon-Winkel Fonds is een Fonds naar Nederlands recht, opgericht op 31 maart 1995 en is niet beursgenoteerd. Het Fonds is een fonds voor gemene rekening en is voor toepassing van de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting fiscaal transparant. Aldus is niet het Fonds, maar zijn de Participanten belastingplichtig. Woon-Winkel Fonds is een closed-end beleggingsinstelling, gevestigd in Harderwijk. Het Fonds heeft geen personeel in dienst en is opgenomen in het register van de AFM.

De waarde van de Participaties in het Fonds wordt, voor zover het een belegging betreft, in principe belast volgens de bepalingen die gelden voor Box 3. Daar waar in het Fonds te omvangrijke activiteiten plaatsvinden die door de fiscus beschouwd kunnen worden als ondernemingsactiviteiten kan het deel van de opbrengsten dat voortkomt uit die activiteiten belast worden volgens de regels voor Box 1. Tot op heden heeft deze situatie zich niet voorgedaan.

Het Fonds biedt Participanten de mogelijkheid te beleggen in een gespreide portefeuille onroerend goed die overwegend bestaat uit verhuurde woningen en winkels. Daarnaast kan ook belegd worden in kantoren en bedrijfsgebouwen.

Woningen en winkels waarbij de huur wordt opgezegd worden in de regel opnieuw verhuurd. Minimaal 20% van de onroerend goed beleggingen bestaat uit winkels. Maximaal 10% van de totale beleggingen van het Fonds kan belegd worden in onroerend goed dat bij aankoop voor minder dan 50% verhuurd is. Het Fonds belegt uitsluitend in Nederland.

Sinds 2017 kent Woon-Winkel Fonds verschillende producten, namelijk Participaties, Obligaties A en Obligaties B. Voor geen van de producten is een beursnotering aangevraagd. De Participaties en Obligaties luiden op naam. Alle Obligaties A zijn inmiddels afgelost.

Participanten zijn gerechtigd tot het resultaat van het Fonds. De vergadering van Participanten kan besluiten tot uitkeringen over te gaan. De intentie is om jaarlijks tot een uitkering over te gaan afhankelijk van de ontwikkeling van de kasstroom en de investeringsmogelijkheden of zoveel eerder als de Beheerder daartoe beslist gelet op de ontwikkeling van de kasstroom of andere ontwikkelingen.

Uitgifte en inkoop van Participaties en Obligaties worden geregeld in het Prospectus.

Het jaarverslag, waaronder begrepen de jaarrekening, van het Fonds verschijnt uiterlijk binnen vier maanden na afloop van het boekjaar. De boekjaren zijn gelijk aan de kalenderjaren. Het jaarverslag wordt door de accountant gecontroleerd.

Daarnaast stelt de Beheerder jaarlijks in de maand augustus een halfjaarbericht op. Het (half)jaarverslag ligt ter inzage en is te verkrijgen bij de Beheerder van het Fonds. Het zal tevens op de website worden geplaatst en daar gedownload kunnen worden.

PROFIEL



Resultaten

Over het eerste halfjaar van 2022 bedraagt het resultaat € 1.465.000. Dit resultaat bestaat uit een netto verkoopresultaat uit de verkoop van een woning in Hallum van € 68.000 en een direct beleggingsresultaat van € 1.397.000 (2021: € 1.038.000).

De stijging van het direct beleggingsresultaat is enerzijds het gevolg van hogere gerealiseerde huuropbrengsten, namelijk € 3.288.000 ten opzichte van € 3.147.000 in het eerste halfjaar van 2021. Deze stijging is het gevolg van huurverhogingen, minder leegstand en er is minder huurkorting

verstrekt, wat in 2021 noodzakelijk bleek tijdens de coronacrisis.

Anderzijds zijn de financieringslasten sterk gedaald als gevolg van de herfinanciering, namelijk van € 1.028.000 in het eerste halfjaar van 2021 naar € 779.000 in het eerste halfjaar van 2022. Daarentegen zijn de exploitatiekosten met € 101.000 gestegen ten opzichte van vorig jaar.

De Intrinsieke Waarde per Participatie bedraagt per 30 juni 2022 € 184,04. Deze bedroeg per 31 december 2021 € 180,34.





> **Ontwikkeling vastgoedportefeuille**

De portefeuille bestaat per 30 juni 2022 voor 57% uit winkels, 42% woningen en 1% overig onroerend goed. Het belegd vermogen op 30 juni 2022 bedraagt € 93,3 miljoen.

De huurverhoging van de niet geliberaliseerde woningen was in 2021 bevroren conform het beleid van de overheid. Dit jaar mochten deze huren worden verhoogd met 2,3%.

Voor de huurverhoging van geliberaliseerde woningen is ook de richtlijn van de overheid gevolgd, waarin de huurverhoging is vastgesteld op maximaal 3,3%. In 2021 was dit maximaal 2,4%.

In het eerste halfjaar van 2022 lag de focus voornamelijk op het uitvoeren van het geplande (groot) onderhoud. De meerjaren onderhoudsbegroting laat een piek zien in 2022 door vertraagde uitvoering van onderhoud. Inmiddels zijn de meeste werkzaamheden uitgevoerd of is hier opdracht voor verstrekt.

In het tweede halfjaar van 2022 zal de Beheerder zich voornamelijk focussen op de voorbereiding van de verbouwingen in Andel en Apeldoorn.

Aankopen

In het eerste halfjaar van 2022 hebben er geen aankopen plaatsgevonden.

Verkopen

In het eerste halfjaar van 2022 is er een woning in Hallum verkocht. Dit betrof een losstaande, leegstaande en verouderde woning naast de Spar-supermarkt.

Leegstand

De leegstand over het eerste halfjaar 2022 bedraagt voor de gehele portefeuille 2,8% ten opzichte van 3,9% over het eerste halfjaar 2021. De verwachting is dat de leegstand in de tweede helft van 2022 vrijwel gelijk zal blijven.

Nieuwe contracten

In Hoeven is een winkelunit na een lange periode van leegstand verhuurd aan een restaurant voor een periode van 5 jaar.





Financiering

In februari 2022 heeft de herfinanciering van het gehele Fonds plaatsgevonden. Met de nieuwe hypothecaire lening van € 45 miljoen is de oude hypothecaire lening volledig afgelost.

De nieuwe hypothecaire lening heeft een looptijd van 5 jaar. De reguliere aflossing is 1% per jaar, maar voor het eerst op 1 juli 2022. Gedurende de gehele looptijd geldt een vast rentepercentage van 2,4%.

De obligatielening bedraagt € 7,2 miljoen tegen een vast rentepercentage van 1% per kwartaal. De lening bestaat alleen nog uit Obligaties B. Dit product kent geen vastgestelde looptijd.

Per 30 juni 2022 is de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vreemde vermogen 45%/55%.

Convenanten financier

De nieuwe financier heeft een drietal convenanten in de kredietovereenkomst opgenomen. Deze hebben betrekking op de marktwaardedekkingsratio, de rentedekkingsratio en de solvabliteitsratio. Per 30 juni 2022 wordt aan deze convenanten voldaan.

Vooruitzichten

De Beheerder verwacht dat de netto opbrengst onroerend goed over het tweede halfjaar van 2022 vrijwel gelijk zal zijn aan de netto opbrengst onroerend goed over het eerste halfjaar van 2022.

Zoals gebruikelijk zullen eind 2022 alle panden getaxeed worden. Het totale effect van de herwaarderingen op het jaarresultaat van het Woon-Winkel Fonds is moeilijk in te schatten.

Prognose

Per 30 juni 2022 is het resultaat hoger dan de prognose, afgegeven in de jaarvergadering. Dit wordt vooral veroorzaakt door hogere gerealiseerde huuropbrengsten, omdat de huurverhogingen hoger zijn dan verwacht. Vanwege de beschikbaarheid van onderhoudspartijen lopen de exploitatiekosten wat achter op planning en door een positieve correctie van de herfinancieringskosten zijn de algemene kosten lager.

Hoewel het resultaat beter is dan de prognose, handhaaft de directie van de Beheerder op basis van het voorzichtigheidsbeginsel de prognose.



BALANS

Voor winstbestemming, bedragen zijn in duizenden euro's

Activa	30-06-2022	31-12-2021	30-06-2021
--------	------------	------------	------------

Beleggingen

Winkels	53.371	53.340	54.116
Woningen	39.042	39.042	36.271
Overige	768	768	829
Vooruitbetaalde termijnen onroerend goed	154	128	257
	93.335	93.278	91.473

Vorderingen

Vorderingen en overlopende activa	159	116	398
-----------------------------------	-----	-----	-----

Overige activa

Liquide middelen	3.046	3.401	2.565
------------------	-------	-------	-------

TOTALE ACTIVA	96.540	96.795	94.436
----------------------	---------------	---------------	---------------

Passiva

Fondsvermogen

Kapitaal	22.002	20.472	22.562
Herwaarderingsreserve	19.586	19.586	17.496
Resultaat lopend boekjaar	1.465	2.129	1.038
	43.053	42.187	41.096

Langlopende schulden

Hypothecaire lening	44.550	44.102	44.086
Obligaties B > 6 jaar	7.223	7.223	7.223
	51.773	51.325	51.309

Kortlopende schulden

Hypothecaire lening	450	225	482
Obligaties A < 1 jaar	-	-	111
Schulden en overlopende passiva	1.264	3.058	1.438
	1.714	3.283	2.031

TOTALE PASSIVA	96.540	96.795	94.436
-----------------------	---------------	---------------	---------------

Fondsvermogen

	30-06-2022	31-12-2021	30-06-2021
Netto vermogenswaarde (bedragen in duizenden euro's)	43.053	42.187	41.096
Aantal uitstaande Participaties	233.924	233.924	233.924
Waarde per Participatie in euro's	184,04	180,34	175,68

Winst- en verliesrekening Bedragen zijn in duizenden euro's

	30-06-2022	31-12-2021	30-06-2021
Huuropbrengsten	3.288	6.358	3.147
Exploitatiekosten	- 494	- 837	- 393
Netto opbrengst onroerend goed	2.794	5.521	2.754
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (verkoop)	68	-	-
Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen (herwaardering)	-	1.738	-
Overige baten en lasten	-	-	16
Som der bedrijfsopbrengsten	2.862	7.259	2.714
Af:			
Kosten van beheer van beleggingen	581	1.010	560
Kosten bewaring	16	29	15
Financieringslasten	779	2.099	1.028
Overige bedrijfslasten	21	201	113
Som der bedrijfslasten	1.397	3.339	1.716
Resultaat	1.465	10.902	1.038

Kasstroomoverzicht Bedragen zijn in duizenden euro's

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	30-06-2022	30-06-2021
Direct beleggingsresultaat (resultaat - verkopen OG)	1.397	1.038
Aankopen van beleggingen/investeringen	- 57	- 160
Verkopen van beleggingen	68	-
Mutatie vorderingen	- 43	- 316
Mutatie overige passiva	- 1.794	260
	- 429	822

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Aflossing oude hypotheek	- 44.326	-
Nieuwe hypotheek	45.000	-
Reguliere aflossing hypotheek	-	- 241
Uitkering participanten	- 600	-
	74	- 241
Netto Kasstroom	- 355	581

Aansluiting met banksaldi	2022	2021
Saldo liquide middelen per 1 januari	3.401	1.984
Saldo liquide middelen per 30 juni	3.046	2.565
Kasstroom	- 355	581

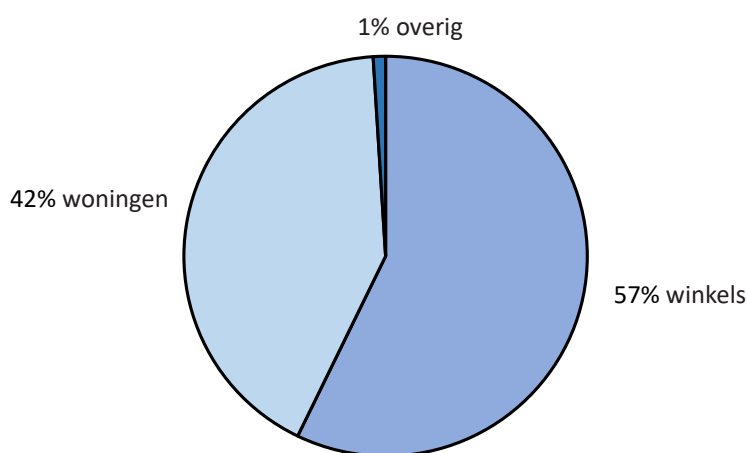
Toelichting op de balans

Beleggingen

Verloop van de beleggingen	Winkels	Woningen	Overig o.g.	Vooruitbetaalde termijnen o.g.	Totaal
Stand per 1 januari 2022	53.340	39.042	768	128	93.278
Aankopen/Investerings	31	-	-	26	57
Verkopen	-	-	-	-	-
Herwaardering (op basis van taxaties)	-	-	-	-	-
Stand per 30 juni 2022	53.371	39.042	768	154	93.335

Bedragen zijn in duizenden euro's

Procentuele verdeling van de waarde van de beleggingen



Vorderingen

De vorderingen betreffen de debiteurenpositie alsmede de vooruitbetaalde bedragen inzake de exploitatie van het onroerend goed. De onderverdeling is als volgt:

Vorderingen en overlopende activa	30-06-2022	30-06-2021
Debiteuren	7	219
Vooruitbetaalde bedragen	152	179
	159	398

Bedragen zijn in duizenden euro's

De debiteurenpositie is sterk gedaald ten opzichte van 30 juni 2021. De debiteuren hebben per 30 juni 2022 een saldo van € 43.000, maar hierin is nog een groot aantal afrekeningen service- en stookkosten (per saldo door huurders te ontvangen bedragen € 3.000) opgenomen. De voorziening dubieuze debiteuren bedraagt € 36.000 en bestaat uit huurders van twee winkels en drie woningen. Bijna de helft van de voorziening is toe te rekenen aan één huurder, namelijk een horeca-ondernemer die hard is geraakt door corona.

De vooruitbetaalde bedragen betreffen voornamelijk gemeentelijke belastingen en verzekeringen.

TOELICHTING OP DE BALANS

Overzicht totaal vreemd vermogen	30-06-2022	30-06-2021
Hypothecaire lening met een looptijd < 1 jaar	450	482
Hypothecaire lening met een looptijd > 1 jaar	44.550	44.086
Totaal hypothecaire lening	45.000	44.568
Obligaties met een looptijd < 1 jaar	-	111
Obligaties met een looptijd > 1 jaar	7.223	7.223
Totaal Obligaties	7.223	7.334

Bedragen zijn in duizenden euro's

De onroerend goed beleggingen met een gezamenlijke boekwaarde van € 93,3 miljoen dienen tot zekerheid voor de hypothecaire lening van de financier.

Langlopende schulden

Overzicht leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Saldo per 30 juni 2022	Aflossing 01-01 tot 30-06
Hypothecaire lening	45.000.000	14-02-2027	44.550.000	-
TOTAAL	45.000.000		44.550.000	-

De hypothecaire lening heeft een contractuele looptijd van 5 jaar. Conform de nieuwe kredietovereenkomst dient er 1% per jaar afgelost te worden. De eerste aflossing is echter pas verschuldigd op 1 juli 2022.

Overzicht obligaties	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum
Obligaties B	7.223.147	
TOTAAL	7.223.147	

De Obligaties B zijn in 2017 uitgegeven met een looptijd van minimaal 6 jaar. De te betalen rente bedraagt 1% per kwartaal.

Kortlopende schulden

Overzicht leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Aflossing 01-07-21 tot 30-06-22
Hypothecaire lening	45.000.000	14-02-2027	450.000
TOTAAL	45.000.000		450.000

Bovenstaande tabel heeft betrekking op de reguliere aflossingen die het komende jaar zullen plaatsvinden.

Schulden en overlopende passiva	30-06-2022	30-06-2021
Crediteuren	55	47
Nog te betalen kosten	60	64
Nog te betalen rente	342	290
Vooruitontvangen huren	201	436
Omzetbelasting	64	61
Waarborgsommen	543	522
Servicekosten	- 1	18
	1.264	1.438

Bedragen zijn in duizenden euro's

In de post 'Nog te betalen rente' is de verschuldigde hypotheekrente en obligatiehoudersrente van het tweede kwartaal 2022 opgenomen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

OPBRENGSTEN

Netto opbrengst onroerend goed

Dit is het saldo van de gerealiseerde huuropbrengsten en de exploitatiekosten.

Gerealiseerde waardeveranderingen

Dit betreft de netto verkoopwinst van de woning in Hallum.

KOSTEN

Kosten van beheer en bewaring

Dit betreft de vergoeding voor directievoering en administratie alsmede de vergoeding voor de bewaarneming van de activa van het Fonds. Deze bedraagt voor directievoering en administratie 0,6% van de waarde van de activa en voor bewaarneming circa € 30.000 per jaar.

Financieringslasten

Dit betreft de rentelasten van de hypothecaire lening en de obligaties.

Overige bedrijfslasten

Onder overige bedrijfslasten zijn onder meer begrepen de verkoopkosten, kantoorkosten en algemene kosten. De algemene kosten zijn sterk gedaald ten opzichte van het eerste halfjaar 2021 als gevolg van een correctie in de herfinancieringskosten van € 41.000 (reservering 2021) en lagere juridische kosten.

Het Fonds heeft geen werknemers in dienst.



TOELICHTING WINST-EN VERLIESREKENING

AIFMD-VERGUNNING

Op 22 juli 2014 is door de AFM aan de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:67 van de Wft. Het Fonds valt onder de werking van deze vergunning. Deze vergunning (vergunningnummer 15000213) ligt ter inzage bij de Beheerder, staat op de Website van de Beheerder en zal op verzoek (in kopie) worden verstrekt. Tevens is de vergunning te zien op de website van de AFM.

BEWAARDER

Sinds 20 juli 2016 treedt Darwin Depositary Services B.V. op als Bewaarder van Woon-Winkel Fonds. Op 20 maart 2015 heeft de AFM toestemming verleend aan Darwin Depositary Services B.V. om als AIFMD Bewaarder op te treden voor beleggingsfondsen die beleggen in vastgoed. Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V. blijft ten behoeve van de Participanten Juridisch Eigenaar van de activa van het Fonds.

BESTUURDERSBELANGEN

De Beheerder van het Fonds en de bestuurders van de Beheerder hebben in de verslagperiode geen belangen in de vastgoedbeleggingen van het Fonds gehad. Wel heeft een aan een bestuurder gerelateerde onderneming een belang (Participaties) in het Fonds. Het belang van deze bestuurder is 31,9%. De andere bestuurder heeft direct en indirect Obligaties in het Fonds. De partner van één van de bestuurders van de Beheerder heeft een belang van 16,7% van de uitgegeven Participaties.

RAAD VAN TOEZICHT

De leden van de Raad van Toezicht hebben in de verslagperiode geen belangen gehad in de vastgoedbeleggingen van het Fonds en hebben geen Participaties in Woon-Winkel Fonds.

UITKERING

Tijdens de jaarvergaderingen is er een interim-uitkering voorgesteld en goedgekeurd. In mei 2022 is deze interim-uitkering van in totaal € 600.000 uitgekeerd aan de Participanten.

De obligatiehouders hebben nog recht op de winstuitkering ten aanzien van de verkoop van de woning in Hallum. Deze uitkering zal in september 2022 worden uitbetaald.

OVERIGE GEGEVENS

Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal er zowel voor Obligatiehouders als voor Participanten een jaarvergadering plaatsvinden. De Obligatiehouders en Participanten ontvangen hiervoor tijdig een uitnodiging.

Harderwijk, augustus 2022

De Beheerder,
Beethoven Beheer B.V.

OVERIGE GEGEVENS

Bel ons gerust voor meer informatie of met vragen over Woon-Winkel Fonds. U wordt dan persoonlijk te woord gestaan door één van onze medewerkers.

Woon-Winkel Fonds
Stephensonstraat 31A
3846 AK Harderwijk
Postbus 1188
3840 BD Harderwijk
telefoon 0341 43 86 10
e-mail info@woonwinkelfonds.nl
internet www.woonwinkelfonds.nl