



*Woon-Winkel Fonds*

HALFJAARVERSLAG 2021







Algemene informatie	5
Profiel	6
Verslag van de Beheerder	7
Halfjaarrekening 2021	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.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 Strozziilaan 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 drs. C.A. Hartevelde RA Watermanweg 80 3067 GG Rotterdam
JURIDISCH ADVISEUR	Eversheds B.V. De Cuserstraat 85a 1081 CN Amsterdam

## ALGEMENE INFORMATIE

***Woon-Winkel Fonds is een Fonds voor gemene rekening en is niet genoteerd op een effectenbeurs. Het Fonds is fiscaal transparant. Dat wil zeggen dat de fiscus door het Fonds heen naar de Participant kijkt. Hierdoor is het Fonds in principe niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Aangezien het Fonds voor de toepassing van de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting transparant is, zijn de Participanten en niet het Fonds 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.

Participanten zijn gerechtigd tot het resultaat van het Fonds. De vergadering van Participanten kan besluiten tot uitkeringen over te gaan. De intentie is om vijf jaar na de herfinanciering van 2017 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

In het eerste halfjaar van 2021 bedroegen de totale opbrengsten € 2.754.000. Dit is een stijging van € 40.000 ten opzichte van de eerste helft van 2020 (€ 2.714.000). Het saldo van deze stijging is enerzijds het gevolg van lagere exploitatiekosten, namelijk € 393.000 in het eerste halfjaar 2021 ten opzichte van € 452.000 in het eerste halfjaar 2020. Anderzijds zijn de gerealiseerde huuropbrengsten licht gedaald ten opzichte van vorig jaar als gevolg van huurverlengingen, incentives en gestegen leegstandskosten.

De totale bedrijfslasten bedroegen in het eerste halfjaar van 2021 € 1.716.000 (2020: € 1.617.000). Deze stijging is het gevolg van hogere kosten van beheer en hogere algemene kosten door reservering van onder andere de verhuurdersheffing en de kosten van toezichthouders. Na aftrek van de bedrijfslasten komt het totale beleggingsresultaat uit op € 1.038.000 (2020: € 1.097.000).

De Intrinsieke Waarde per Participatie bedraagt per 30 juni 2021 € 175,68. Deze bedroeg per 31 december 2020 € 171,24.







### Ontwikkeling vastgoedportefeuille

De portefeuille bestaat per 30 juni 2021 voor 40% uit woningen, 59% winkels en 1% overig onroerend goed. Het belegd vermogen op 30 juni 2021 bedraagt € 91,5 miljoen.

De Beheerder streeft naar een verdeling op termijn van 50% winkels en 50% woningen.

De huur van de niet geliberaliseerde woningen waarin Woon-Winkel Fonds belegt is in 2021 niet verhoogd conform het beleid van de overheid. Vorig jaar bedroeg de huurverhoging 5,1%. Voor de huurverhoging van geliberaliseerde woningen is ook de richtlijn van de overheid gevolgd, waarin vanaf 1 mei 2021 een maximum is gesteld van 2,4%.

In het eerste halfjaar van 2021 is de verbouwing van de Praxis in Hoogeveen afgerond. Daarnaast is de verbouwing in Hallum, het realiseren van twee appartementen, vergevorderd en verwacht de Beheerder de appartementen in augustus te kunnen verhuren. In Beilen is een leegstaande unit na een kleine verbouwing in gebruik genomen door een nieuwe huurder.

In het tweede halfjaar van 2021 zal de Beheerder zich voornamelijk focussen op het uitvoeren van het geplande (groot) onderhoud.

### Leegstand

De leegstand is het afgelopen jaar gestegen. Op 30 juni 2021 was de leegstand op jaarbasis 4,0% (2020: 2,9%). De verwachting is dat de leegstand in de tweede helft van 2021 licht zal dalen.

### Aankopen

In het eerste halfjaar van 2021 hebben er geen aankopen plaatsgevonden. Wel is er geïnvesteerd in meerdere complexen met als doel de leegstand te verminderen en de waarde van de panden te vergroten.

### Verkopen

In het eerste halfjaar van 2021 hebben er geen verkopen plaatsgevonden.

### Financieringen

De Beheerder heeft in 2017 een hypothecaire lening afgesloten van € 48,2 miljoen en een achtergestelde lening van € 1 miljoen.

De hypothecaire lening is in het eerste halfjaar van 2021 voor € 241.133 afgelost. Ultimo 2020 is de LTV gedaald tot onder de 50%, waardoor de reguliere aflossing is bijgesteld van 2% naar 1%. De achtergestelde lening is in 2020 volledig afgelost.

### Obligatiehouders

In augustus 2021 wordt de vierde groep Obligatiehouders A (vier jaar) afgelost. Dit betreft in totaal een bedrag van € 111.307.





### Convenanten financier

De verstrekker van de hypothecaire lening heeft een aantal convenanten opgesteld, één hiervan is de Loan To Value (LTV). De LTV is de verhouding van het vreemde vermogen ten opzichte van de taxatiewaarde. De financier hanteert hierbij de hypothecaire lening ten opzichte van de taxatiewaarde 2020.

De LTV dient per ultimo 2021 niet hoger te zijn dan 65%. Op 30 juni 2021 was de LTV 48,7%.

De LTV op basis van het totale vreemde vermogen, zowel de hypothecaire lening als de Obligatiehouders, ten opzichte van de taxatiewaarde 2020 was op 30 juni 2021 56,7%.

Een andere convenant is de Debt Yield. Deze dient per ultimo 2021 niet lager te zijn dan 9,0%. De Debt Yield was op 15 mei 2021, de meest recente rapportagedatum aan de financier, 10,2%.

### Vooruitzichten

De Beheerder verwacht dat de netto opbrengst onroerend goed over het tweede halfjaar van 2021 vrijwel gelijk zal zijn aan de netto opbrengst onroerend goed over het eerste halfjaar van 2021.

Zoals gebruikelijk zullen eind 2021 alle panden getaxeerd worden. Het totale effect van de herwaarderingen op het jaarresultaat van het Woon-Winkel Fonds is moeilijk in te schatten.

### Prognose

Ten opzichte van de prognose, afgegeven in de jaarvergadering, is het resultaat per 30 juni 2021 iets hoger. Dit wordt vooral veroorzaakt door de lagere exploitatiekosten.

Hoewel het resultaat beter is dan de prognose, handhaaft de directie van de Beheerder op basis van het voorzichtigheidsbeginsel de prognose. Daarnaast is het nog onduidelijk of en welke gevolgen uit de corona-situatie zullen voortvloeien en of de kosten voor herfinanciering in 2021 of 2022 worden gemaakt.



# BALANS

Voor winstbestemming, bedragen zijn in duizenden euro's

Activa	30-06-2021	31-12-2020	30-06-2020
--------	------------	------------	------------

## Beleggingen

Woningen	36.271	36.271	31.656
Winkels	54.116	53.975	49.872
Overige	829	829	699
Vooruitbetaalde termijnen onroerend goed	257	238	227
	<b>91.473</b>	<b>91.313</b>	<b>82.454</b>

## Vorderingen

Vorderingen en overlopende activa	398	82	317
-----------------------------------	-----	----	-----

## Overige activa

Liquide middelen	2.565	1.984	1.669
------------------	-------	-------	-------

<b>TOTALE ACTIVA</b>	<b>94.436</b>	<b>93.379</b>	<b>84.440</b>
----------------------	---------------	---------------	---------------

## Passiva

### Fondsvermogen

Kapitaal	22.562	11.660	16.447
Herwaarderingsreserve	17.496	17.496	12.709
Resultaat lopend boekjaar	1.038	10.902	1.097
	<b>41.096</b>	<b>40.058</b>	<b>30.253</b>

### Langlopende schulden

Hypothecaire lening	44.086	44.327	44.327
Achtergestelde lening	-	-	-
Obligaties A > 1 jaar	-	-	111
Obligaties B > 6 jaar	7.223	7.223	7.223
	<b>51.309</b>	<b>51.550</b>	<b>51.661</b>

### Kortlopende schulden

Hypothecaire lening	482	482	965
Achtergestelde lening	-	-	300
Obligaties A < 1 jaar	111	111	71
Schulden en overlopende passiva	1.438	1.178	1.190
	<b>2.031</b>	<b>1.771</b>	<b>2.526</b>

<b>TOTALE PASSIVA</b>	<b>94.436</b>	<b>93.379</b>	<b>84.440</b>
-----------------------	---------------	---------------	---------------

## Fondsvermogen

	30-06-2021	31-12-2020	30-06-2020
Netto vermogenswaarde (bedragen in duizenden euro's)	41.096	40.058	30.253
Aantal uitstaande Participaties	233.924	233.924	233.924
Waarde per Participatie in euro's	175,68	171,24	129,33

## Winst- en verliesrekening Bedragen zijn in duizenden euro's

	30-06-2021	31-12-2020	30-06-2020
Huuropbrengsten	3.147	6.372	3.150
Exploitatiekosten	- 393	- 944	- 452
<b>Netto opbrengst onroerend goed</b>	<b>2.754</b>	<b>5.428</b>	<b>2.698</b>
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (verkoop)	-	-	-
Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen (herwaardering)	-	8.805	-
Overige baten en lasten	-	8	16
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>2.754</b>	<b>14.241</b>	<b>2.714</b>
Af:			
Kosten van beheer van beleggingen	560	1.010	504
Kosten bewaring	15	29	14
Financieringslasten	1.028	2.099	1.051
Overige bedrijfslasten	113	201	48
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>1.716</b>	<b>3.339</b>	<b>1.617</b>
<b>Resultaat</b>	<b>1.038</b>	<b>10.902</b>	<b>1.097</b>

## Kasstroomoverzicht Bedragen zijn in duizenden euro's

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	30-06-2021	30-06-2020
Direct beleggingsresultaat (resultaat + verkopen OG)	1.038	1.097
Aankopen van beleggingen/investeringen	- 160	- 137
Verkopen van beleggingen	-	-
Mutatie vorderingen	- 316	- 283
Mutatie overige passiva	260	-72
	<b>822</b>	<b>606</b>

### Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Aflossing hypotheek	- 241	- 482
Aflossing achtergestelde lening	-	- 100
Aflossing hypotheek als gevolg van verkopen	-	-
	<b>- 241</b>	<b>- 582</b>
<b>Netto Kasstroom</b>	<b>581</b>	<b>24</b>

### Aansluiting met banksaldi

	2021	2020
Saldo liquide middelen per 1 januari	1.984	1.645
Saldo liquide middelen per 30 juni	2.565	1.669
<b>Kasstroom</b>	<b>581</b>	<b>24</b>

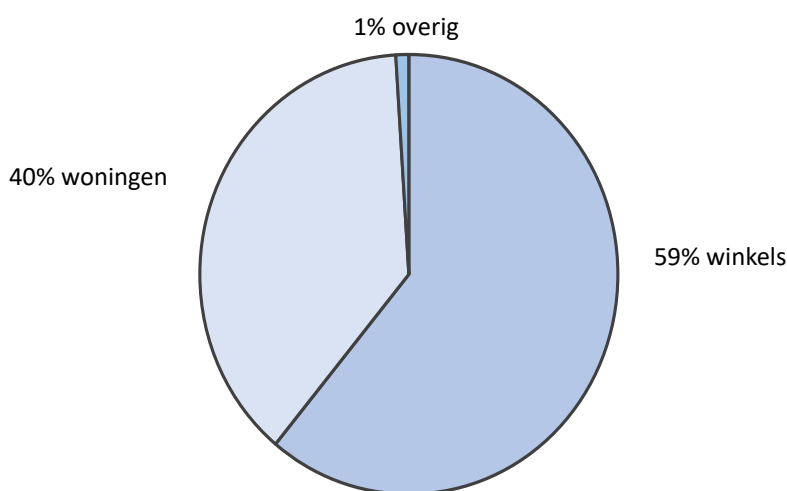
## Toelichting op de balans

### Beleggingen

Verloop van de beleggingen	Woningen	Winkels	Overig o.g.	Vooruitbetaalde termijnen o.g.	Totaal
Stand per 1 januari 2021	36.271	53.975	829	238	91.313
Aankopen/Investerings	-	141	-	19	160
Overige mutaties	-	-	-	-	-
Verkopen	-	-	-	-	-
Herwaardering (op basis van taxaties)	-	-	-	-	-
<b>Stand per 30 juni 2021</b>	<b>36.271</b>	<b>54.116</b>	<b>829</b>	<b>257</b>	<b>91.473</b>

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	30-06-2021	30-06-2020
Debiteuren	219	181
Vooruitbetaalde bedragen	179	136
	<b>398</b>	<b>317</b>

Bedragen zijn in duizenden euro's

De debiteurenpositie is licht gestegen ten opzichte van 30 juni 2020, maar sterk gestegen ten opzichte van 31 december 2020 (€ 43.000). Deze stijging is het gevolg van gemaakte afspraken met (commerciële) huurders tijdens de lockdown. Huurders mochten hierbij 50% van de huur van januari – april opschorten. Per 30 juni 2021 is circa € 180.000 het gevolg van deze afspraken.

De stijging van de vooruitbetaalde bedragen betreft de spreiding van een in 2020 verstrekte huurvrije periode over de gehele looptijd van het betreffende contract.

## TOELICHTING OP DE BALANS

Overzicht totaal vreemd vermogen	30-06-2021	30-06-2020
Hypothecaire lening met een looptijd < 1 jaar	482	956
Hypothecaire lening met een looptijd > 1 jaar	44.086	44.327
<b>Totaal hypothecaire lening</b>	<b>44.568</b>	<b>45.291</b>
Achtergestelde lening < 1 jaar	-	300
Achtergestelde lening > 1 jaar	-	-
<b>Totaal achtergestelde lening</b>	<b>-</b>	<b>300</b>
Obligaties met een looptijd < 1 jaar	111	71
Obligaties met een looptijd > 1 jaar	7.223	7.334
<b>Totaal Obligaties</b>	<b>7.334</b>	<b>7.405</b>

Bedragen zijn in duizenden euro's

De hypothecaire lening heeft een contractuele looptijd van 5 jaar. De reguliere aflossing bedraagt 1% per jaar sinds de LTV ultimo 2020 onder de 50% is gedaald. De onroerend goed beleggingen met een gezamenlijke boekwaarde van € 91,5 miljoen dienen tot zekerheid van de hypothecaire lening aan de financier.

#### Langlopende schulden

Overzicht leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Saldo per 30 juni 2021	Aflossing 01-01 tot 30-06
Hypothecaire lening	48.226.500	29-11-2022	44.085.579	241.133
<b>TOTAAL</b>	<b>48.226.500</b>		<b>44.085.579</b>	<b>241.133</b>

De aflossing op de hypothecaire lening betreft voor het volledige bedrag reguliere aflossing.

Overzicht obligaties	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum
Obligaties B	7.223.147	
<b>TOTAAL</b>	<b>7.223.147</b>	

## Kortlopende schulden

Overzicht leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Aflossing 01-07-21 tot 30-06-22
Hypothecaire lening	48.226.500	29-11-2022	482.265
<b>TOTAAL</b>	<b>48.226.500</b>		<b>482.265</b>

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

Overzicht obligaties	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Aflossing in 2021
Obligaties A - 4 jaar	111.307	15-08-2021	111.307
<b>TOTAAL</b>	<b>111.307</b>		<b>111.307</b>

Schulden en overlopende passiva	30-06-2021	30-06-2020
Crediteuren	47	51
Nog te betalen kosten	354	369
Vooruitontvangen huren	436	252
Omzetbelasting	61	64
Waarborgsommen	522	452
Servicekosten	18	2
	<b>1.438</b>	<b>1.190</b>

Bedragen zijn in duizenden euro's

In de post 'Nog te betalen kosten' is onder andere de nog te betalen hypotheekrente en de rente aan Obligatiehouders opgenomen voor een bedrag van € 290.429.

# Toelichting op de winst- en verliesrekening

## BATEN

### Overige baten

Dit betreft resultaten die geen periodiek karakter hebben.

## KOSTEN

### Kosten van beheer van beleggingen

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 uit hoofde van de hypothecaire lening, alsmede de rentelasten van de achtergestelde lening en de rentelasten van de Obligatiehouders.

### Overige bedrijfslasten

Onder overige bedrijfslasten zijn onder meer begrepen de kosten van de accountantscontrole, honoraria adviseurs, de algemene kosten en de kosten van de Raad van Toezicht.

De door Stichting Vergelegen gemaakte kosten, waaronder begrepen de beloning van het bestuur van de Stichting en de Raad van Advies, worden door Beethoven Beheer B.V. gedragen en komen derhalve niet ten laste van het Fonds.



## 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.

#### 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.

#### JURIDISCH EIGENAAR

De Juridisch Eigenaar heeft in de verslagperiode geen belangen gehad in de vastgoedbeleggingen van het Fonds en heeft geen Participaties in Woon-Winkel 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%. Een partner van één van de bestuurders van de Beheerder heeft een belang van 16,7%.

#### 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.

#### GROTE BELEGGERS

Het Fonds heeft rechtstreeks geen grote beleggers in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft). In indirecte zin heeft Woon-Winkel Fonds twee grote beleggers in de zin van de Wft, zijnde Stichting Vergelegen, die een 100% belang heeft in de Beheerder en Stichting Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf, die een 100% belang heeft in de Juridisch Eigenaar.

Harderwijk, augustus 2021

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](mailto:info@woonwinkelfonds.nl)  
internet [www.woonwinkelfonds.nl](http://www.woonwinkelfonds.nl)