



Woon-Winkel Fonds

HALFJAARVERSLAG 2023



Algemene informatie	5
Profiel	6
Verslag van de Beheerder	7
Halfjaarrekening 2023	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 Johanniterlaan 8b 3841 DT Harderwijk Telefoon 0341 43 86 10 info@beethovenbeheer.nl www.woonwinkelfonds.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 Johanniterlaan 8b 3841 DT Harderwijk De directie bestaat uit: D. Overmeer en L.J. Overmeer drs. R.H.J.B. Knobben en mr. F.D. Stibbe
BEWAARDER	Apex Depository Services (voorheen Darwin Depository Services B.V.) Van Heuven Goedhartlaan 935A 1181 LD Amstelveen De directie bestaat uit: F.C. Hand, D.R. Rhydderch 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	Meijburg Legal Laan van Langerhuize 9 1186 DS Amstelveen

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 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 rechtstreeks 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 onroerendgoedbeleggingen 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.

Uitgifte en inkoop van Participaties 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 2023 bedroegen de totale opbrengsten € 3.027.000. Dit is een stijging van € 165.000 ten opzichte van de eerste helft van 2022 (€ 2.862.000). Deze stijging is voornamelijk het gevolg van hogere gerealiseerde huuropbrengsten, namelijk € 3.510.000 ten opzichte van € 3.288.000 over het eerste halfjaar 2022. Daarnaast zijn de exploitatiekosten licht gedaald, namelijk € 483.000 in het eerste halfjaar 2023 ten opzichte van € 494.000 in het eerste halfjaar 2022.

De totale bedrijfslasten bedroegen in het eerste halfjaar van 2023 € 1.354.000 (2022: € 1.397.000). Deze daling komt voort uit lagere financieringslasten enerzijds en licht gestegen algemene kosten anderzijds.

Na aftrek van de totale bedrijfslasten komt het totale beleggingsresultaat uit op € 1.673.000 (2022: € 1.465.000).

De Intrinsieke Waarde per Participatie bedraagt per 30 juni 2023 € 191,98. Deze bedroeg per 31 december 2022 € 188,67.



Transformatie Andel



> Ontwikkeling vastgoedportefeuille

De portefeuille bestaat per 30 juni 2023 voor 56% uit winkels, 41% woningen, 1% overig onroerend goed en 2% vooruitbetaalde termijnen. Het totale belegd vermogen op 30 juni 2023 bedraagt € 95,3 miljoen.

De huurverhoging van niet geliberaliseerde woningen bedroeg in 2022 2,3% conform het beleid van de overheid. Dit jaar mogen deze huren worden verhoogd met 3,1%.

Voor de huurverhoging van geliberaliseerde woningen is ook de richtlijn van de overheid gevolgd, waarin de huurverhoging is vastgesteld op maximaal 4,1%. In 2022 was dit maximaal 3,3%.

In het eerste halfjaar van 2023 lag de focus voornamelijk op de verbouwing in Andel, welke naar verwachting in augustus 2023 wordt afgerond.

In het tweede halfjaar zal de uitvoering van het geplande (groot) onderhoud en de voorbereiding van de verbouwing in Apeldoorn centraal staan.

Aankopen

In het eerste halfjaar van 2023 hebben er geen aankopen plaatsgevonden.

Verkopen

In het eerste halfjaar van 2023 hebben er geen verkopen plaatsgevonden.

Leegstand

De leegstand over het eerste halfjaar 2023 bedraagt voor de gehele portefeuille 1,9% ten opzichte van 2,8% over het eerste halfjaar 2022. De verwachting is dat de leegstand in de tweede helft van 2023 licht zal stijgen.

Nieuwe contracten

In Beilen is de laatste leegstaande unit verhuurd aan een fietsenwinkel voor 2+3 jaar. In Goor is het notaris kantoor na een half jaar leegstaand weer verhuurd voor 5 jaar.

De beautysalon in Klazienaveen is overgenomen door een andere partij met een minimale huurperiode van 5,5 jaar.



> Financiering

In februari 2022 is de hypothecaire lening afgesloten met 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 uit Obligaties B, waarvan de looptijd gedurende 2023 wordt vastgesteld aan de hand van het verstuurd keuzeformulier. Voor meer informatie wordt verwezen naar pagina 13.

Per 30 juni 2023 is de LTV (totale vreemde vermogen ten opzichte van de waarde van de beleggingen) 54%.

Convenanten financier

De nieuwe financier heeft een drietal convenanten in de kredietovereenkomst opgenomen. Deze hebben betrekking op de marktwaardedekkingsratio, de rentedekkingsratio en de solvabiliteitsratio. Per 30 juni 2023 wordt aan deze convenanten voldaan.

Vooruitzichten

De Beheerder verwacht dat de netto opbrengst onroerend goed over het tweede halfjaar van 2023 vrijwel gelijk zal zijn aan de netto opbrengst onroerend goed over het eerste halfjaar van 2023.

Zoals gebruikelijk zullen eind 2023 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 2023 is het resultaat hoger dan de prognose, afgegeven in de jaarvergadering. Dit wordt vooral veroorzaakt door hogere gerealiseerde huuropbrengsten als gevolg van hogere huurverhogingen en lagere exploitatiekosten door uitgestelde werkzaamheden.

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	30-06-2023	31-12-2022	30-06-2022
--------	------------	------------	------------

Beleggingen

Winkels	53.290	53.290	53.371
Woningen	38.916	38.916	39.042
Overige	824	824	768
Vooruitbetaalde termijnen onroerend goed	2.235	420	154
	95.265	93.450	93.335

Vorderingen

Vorderingen en overlopende activa	197	130	159
-----------------------------------	-----	-----	-----

Overige activa

Liquide middelen	2.898	3.949	3.046
------------------	-------	-------	-------

TOTALE ACTIVA	98.360	97.529	96.540
----------------------	---------------	---------------	---------------

Passiva

Fondsvermogen

Kapitaal	24.069	22.421	22.002
Herwaarderingsreserve	19.166	19.166	19.586
Resultaat lopend boekjaar	1.673	2.548	1.465
	44.908	44.135	43.053

Langlopende schulden

Hypothecaire lening	44.100	44.325	44.550
Obligaties B	7.223	7.223	7.223
	51.323	51.548	51.773

Kortlopende schulden

Hypothecaire lening	450	450	450
Schulden en overlopende passiva	1.679	1.396	1.264
	2.129	1.846	1.714

TOTALE PASSIVA	98.360	97.529	96.540
-----------------------	---------------	---------------	---------------

Fondsvermogen

	30-06-2023	31-12-2022	30-06-2022
Netto vermogenswaarde (in duizenden euro's)	44.908	44.135	43.053
Aantal uitstaande Participaties	233.924	233.924	233.924
Waarde per Participatie (ná uitkering) in euro's	191,98	188,67	184,04

Winst- en verliesrekening Bedragen zijn in duizenden euro's

	30-06-2023	31-12-2022	30-06-2022
Huuropbrengsten	3.510	6.636	3.288
Exploitatiekosten	- 483	- 1.227	- 494
Netto opbrengst onroerend goed	3.027	5.409	2.794
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (verkoop)	-	68	68
Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen (herwaardering)	-	- 151	-
Som der bedrijfsopbrengsten	3.027	5.326	2.862
Af:			
Kosten van beheer van beleggingen	585	1.160	581
Kosten bewaring	20	30	16
Financieringslasten	680	1.471	779
Overige bedrijfslasten	69	117	21
Som der bedrijfslasten	1.354	2.778	1.397
Resultaat	1.673	2.548	1.465

Kasstroomoverzicht Bedragen zijn in duizenden euro's

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	30-06-2023	30-06-2022
Direct beleggingsresultaat (resultaat - verkopen OG)	1.673	1.397
Aankopen van beleggingen/investeringen	- 1.815	- 57
Verkopen van beleggingen	-	68
Mutatie vorderingen	- 67	- 43
Mutatie overige passiva	283	- 1.794
	74	- 429

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Aflossing oude hypotheek	-	- 44.326
Nieuwe hypotheek	-	45.000
Reguliere aflossing hypotheek	- 225	-
Uitkering participanten	- 900	- 600
	- 1.125	74
Netto Kasstroom	- 1.051	- 355

Aansluiting met banksaldi	2023	2022
Saldo liquide middelen per 1 januari	3.949	3.401
Saldo liquide middelen per 30 juni	2.898	3.046
Kasstroom	- 1.051	- 355

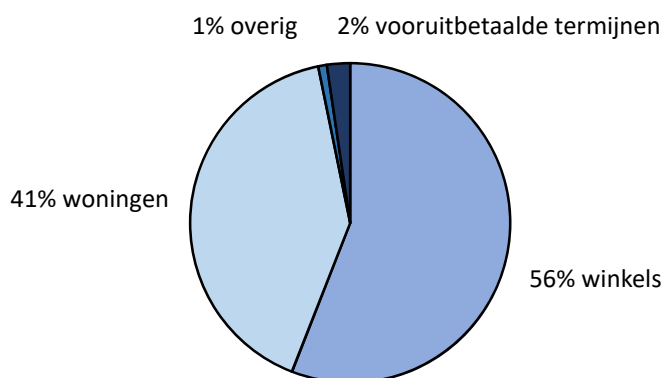
Toelichting op de balans

Beleggingen

Verloop van de beleggingen	Winkels	Woningen	Overig o.g.	Vooruitbetaalde termijnen o.g.	Totaal
Stand per 1 januari 2023	53.290	38.916	824	420	93.450
Aankopen/Investerings	-	-	-	1.815	1.815
Verkopen	-	-	-	-	-
Herwaardering (op basis van taxaties)	-	-	-	-	-
Stand per 30 juni 2023	53.290	38.916	824	2.235	95.265

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	30-06-2023	30-06-2022
Debiteuren	38	7
Vooruitbetaalde bedragen	159	152
	197	159

Bedragen zijn in duizenden euro's

De debiteuren hebben per 30 juni 2023 een saldo van € 60.675 en de voorziening dubieuze debiteuren bedraagt € 22.640. De voorziening is gevormd voor vier commerciële huurders, waarvan één nog voortvloeit uit de coronaperiode en één inmiddels is ontruimd, en vier woninghuurders.

De vooruitbetaalde bedragen betreffen voornamelijk gemeentelijke belastingen en verzekeringen.

TOELICHTING OP DE BALANS

Overzicht totaal vreemd vermogen	30-06-2023	30-06-2022
Hypothecaire lening met een looptijd < 1 jaar	450	450
Hypothecaire lening met een looptijd > 1 jaar	44.100	44.550
Totaal hypothecaire lening	44.550	45.000
Obligaties met een looptijd < 1 jaar	-	-
Obligaties met een looptijd > 1 jaar	7.223	7.223
Totaal Obligaties	7.223	7.223

Bedragen zijn in duizenden euro's

De onroerend goed beleggingen met een gezamenlijke boekwaarde van € 95,3 miljoen dienen tot zekerheid voor de hypothecaire lening van de financier.

Langlopende schulden

Overzicht leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Saldo per 30 juni 2023	Aflossing 01-01 tot 30-06
Hypothecaire lening	45.000.000	14-02-2027	44.100.000	225.000
TOTAAL	45.000.000		44.100.000	225.000

De hypothecaire lening heeft een contractuele looptijd van 5 jaar. Conform kredietovereenkomst dient er 1% per jaar afgelost te worden. De eerste aflossing was 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.

De Beheerder heeft in het eerste halfjaar van 2023 beleid bepaald voor de Obligaties B. Dit beleid komt er in het kort op neer dat obligatiehouders de keuze krijgen tussen verlenging van de obligaties met een vaste looptijd tot 1 oktober 2028 tegen een rente van 6% per jaar in plaats van nu 4% óf het aanhouden van de obligaties tegen de huidige voorwaarden met aflosmogelijkheden in 2023 tot en met 2027. Als er in een gegeven jaar meer aanbod is aan obligaties dan er op basis van voor aflossing aanwezige liquiditeit obligaties kunnen worden afgelost, wordt er door een notaris geloot welke obligaties worden afgelost.

Kortlopende schulden

Overzicht leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Aflossing 01-07-23 tot 30-06-24
Hypothecaire lening	45.000.000	14-02-2027	450.000
TOTAAL	45.000.000		450.000

Bovenstaande tabel heeft betrekking op de reguliere aflossing die het komende jaar zal plaatsvinden.

Schulden en overlopende passiva	30-06-2023	30-06-2022
Crediteuren	72	55
Nog te betalen kosten	42	60
Nog te betalen rente	340	342
Vooruitontvangen huren	581	201
Omzetbelasting	29	64
Waarborgsommen	577	543
Servicekosten	38	- 1
	1.679	1.264

Bedragen zijn in duizenden euro's

In de post 'Nog te betalen rente' is de verschuldigde hypotheekrente en obligatiehoudersrente over het tweede kwartaal 2023 opgenomen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

OPBRENGSTEN

Netto opbrengst onroerend goed

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

KOSTEN

Kosten van beheer

Dit betreft de vergoeding voor directievoering en administratie. Deze bedraagt 0,6% van de waarde van de activa.

Kosten van bewaring

Dit betreft de vergoeding voor de bewaarneming van de activa van het Fonds. Deze bedraagt 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 verkoopkosten zijn gestegen ten opzichte van het eerste halfjaar 2022 vanwege hoge incassokosten door een tweetal ontruiming. Daarnaast zijn de algemene kosten toegenomen als gevolg van advieskosten.

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 Apex Depositary Services (voorheen Darwin Depositary Services B.V.) op als Bewaarder van Woon-Winkel Fonds. Op 20 maart 2015 heeft de AFM toestemming aan hen verleend om als AIFMD Bewaarder op te treden voor beleggingsfondsen die beleggen in vastgoed.

Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V. blijft Juridisch Eigenaar van de activa van het Fonds. Het bestuur van Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V. wordt in 2023 vervangen door het bestuur van de Beheerder.

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 uitkering voorgesteld en goedgekeurd. In maart 2023 is deze uitkering van in totaal € 900.000 uitgekeerd aan de Participanten.

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 2023

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
Johanniterlaan 8b
3841 DT Harderwijk
T: 0341 43 86 10
E: info@beethovenbeheer.nl
W: www.woonwinkelfonds.nl