



■ ■ ■ ■

# ■ *Woon-Winkel Fonds*

■ ■ ■

HALFJAARVERSLAG 2024





<b>Algemene informatie</b>	<b>5</b>
<b>Profiel</b>	<b>6</b>
<b>Verslag van de Beheerder</b>	<b>7</b>
<b>Halfjaarrekening 2024</b>	<b>10</b>
Balans	10
Fondsvermogen	10
Winst- en verliesrekening	11
Kasstroomoverzicht	11
<b>Toelichting op de balans</b>	<b>12</b>
<b>Toelichting op de winst- en verliesrekening</b>	<b>15</b>
<b>Overige gegevens</b>	<b>16</b>

# 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:  
R.H.J.B. Knobben en F.D. Stibbe

**JURIDISCH  
EIGENAAR** Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V.  
p/a Johanniterlaan 8b  
3841 DT Harderwijk

De directie bestaat uit:  
R.H.J.B. Knobben en F.D. Stibbe

**BEWAARDER** Apex Depository Services  
Van Heuven Goedhartlaan 935A  
1181 LD Amstelveen

De directie bestaat uit:  
F.C. Hand, D.R. Rhydderch en M. Newbon

**RAAD VAN TOEZICHT** De raad wordt gevormd door:  
J. Boogaard, J.W.G. Sanders en M. Verhaaf

**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 reeds afgelost en de Obligaties B worden afgelost in de periode 2023-2028.

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 2024 is het totale resultaat licht gestegen ten opzichte van het eerste halfjaar 2023.

De totale huuropbrengsten zijn met circa € 160.000 gestegen. Deze bedroegen over het eerste halfjaar van 2024 € 3,67 miljoen, terwijl dit over het eerste halfjaar van 2023 nog € 3,51 miljoen bedroeg.

De totale exploitatiekosten over het eerste halfjaar van 2024 zijn licht gestegen, namelijk met circa € 40.000, tot € 0,52 miljoen.

De totale bedrijfslasten zijn vrijwel gelijk gebleven. Deze bedroegen in het eerste halfjaar 2024 € 1,350 miljoen (2023: € 1,354 miljoen). Lichte stijgingen zijn te zien in de verkoopkosten en obligatiehoudersrente, daarentegen zijn er lichte dalingen in de hypotheekrente en kosten voor beheer en bewaring.

Het totale beleggingsresultaat over het eerste halfjaar 2024 komt uit op € 1,80 miljoen ten opzichte van € 1,67 miljoen in 2023.

De Intrinsieke Waarde per Participatie bedraagt per 30 juni 2024 € 185,06. Deze bedroeg per 31 december 2023 € 182,51.





### **Ontwikkeling vastgoedportefeuille**

Het totale belegd vermogen op 30 juni 2024 bedraagt € 91,96 miljoen. De verdeling is: 58% winkels, 41% woningen en 1% overig onroerend goed.

De huurverhoging van niet geliberaliseerde woningen bedroeg in 2023 3,1% conform het beleid van de overheid. Dit jaar mogen deze huren worden verhoogd met 5,8%.

Voor de huurverhoging van geliberaliseerde woningen is ook de richtlijn van de overheid gevolgd, waarin de huurverhoging is vastgesteld op maximaal 5,5%. In 2023 was dit maximaal 4,1%.

In het eerste halfjaar van 2024 lag de focus voornamelijk op het onderzoeken van en de voorbereiding op de grotere verbouwingen in Apeldoorn, Son & Breugel en Hoogeveen Wielewaal.

### **Aan- en verkopen**

In het eerste halfjaar van 2024 hebben er geen aan- en verkopen plaatsgevonden.

### **Leegstand**

De leegstand over het eerste halfjaar 2024 bedraagt voor de gehele portefeuille 2,4% ten opzichte van 1,9% over het eerste halfjaar 2023. De verwachting is dat de leegstand in de tweede helft van 2024 licht zal stijgen.

### **Nieuwe contracten**

In het eerste halfjaar van 2024 zijn weer een aantal nieuwe commerciële contracten gesloten.

In Den Haag is de winkel na 1,5 maand leegstand weer verhuurd per 1-6-24 voor 5 jaar. In de eerste maanden zal de huurder de winkel inpandig renoveren en zal verhuurder zorgdragen voor een nieuwe pui.

In Hilversum is de unit naast de Spar na ruim één jaar leegstand weer ingevuld. Verhuurder heeft het casco afgelopen maanden opgeknapt en per 1-5-24 is er een tandenbleeksalon gestart. De huurovereenkomst is gesloten voor een periode van 5 jaar.

In Aduard is een huurcontract gesloten met Dagwinkel Hoeve voor 5 jaar met ingangsdatum 1-1-24.



## > **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 per 30 juni 2024 nog ruim € 6 miljoen. Hiervan wordt circa € 1 miljoen afgelost in oktober 2024. De obligaties hebben oorspronkelijk een vaste rente van 4% per jaar, maar degene die voor aflossing in 2028 hebben gekozen (circa € 5 miljoen) ontvangen vanaf 1-1-2024 een rente van 6% per jaar.

Per 30 juni 2024 is de LTV (totale vreemde vermogen ten opzichte van de waarde van de beleggingen) 55%.

### **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 2024 wordt aan deze convenanten voldaan.

## **Vooruitzichten**

De Beheerder verwacht dat de netto opbrengst over het tweede halfjaar van 2024 vrijwel gelijk zal zijn aan de netto opbrengst over het eerste halfjaar van 2024.

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

### **Prognose**

Per 30 juni 2024 is het resultaat hoger dan de prognose, afgegeven in de jaarvergadering. Dit komt met name omdat geplande werkzaamheden nog uitgevoerd moeten worden.

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





# BALANS

Voor winstbestemming, bedragen zijn in duizenden euro's

Activa	30-06-2024	31-12-2023	30-06-2023
--------	------------	------------	------------

## Beleggingen

Winkels	53.375	53.375	53.290
Woningen	37.520	37.520	38.916
Overige	940	940	824
Vooruitbetaalde termijnen onroerend goed	129	96	2.235
	<b>91.964</b>	<b>91.931</b>	<b>95.265</b>

## Vorderingen

Vorderingen en overlopende activa	215	56	197
-----------------------------------	-----	----	-----

## Overige activa

Liquide middelen	3.321	3.271	2.898
------------------	-------	-------	-------

<b>TOTALE ACTIVA</b>	<b>95.500</b>	<b>95.258</b>	<b>98.360</b>
----------------------	---------------	---------------	---------------

## Passiva

### Fondsvermogen

Kapitaal	22.903	24.645	24.069
Herwaarderingsreserve	18.590	18.590	19.166
Resultaat lopend boekjaar	1.798	- 542	1.673
	<b>43.291</b>	<b>42.693</b>	<b>44.908</b>

### Langlopende schulden

Hypothecaire lening	43.650	43.875	44.100
Obligaties B	5.258	5.258	7.223
	<b>48.908</b>	<b>49.133</b>	<b>51.323</b>

### Kortlopende schulden

Hypothecaire lening	450	450	450
Obligaties B	1.005	1.005	-
Schulden en overlopende passiva	1.846	1.977	1.679
	<b>3.301</b>	<b>3.432</b>	<b>2.129</b>

<b>TOTALE PASSIVA</b>	<b>95.500</b>	<b>95.258</b>	<b>98.360</b>
-----------------------	---------------	---------------	---------------

## Fondsvermogen

	30-06-2024	31-12-2023	30-06-2023
Netto vermogenswaarde (in duizenden euro's)	43.291	42.693	44.908
Aantal uitstaande Participaties	233.924	233.924	233.924
Waarde per Participatie (ná uitkering) in euro's	185,06	182,51	191,98

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

	30-06-2024	31-12-2023	30-06-2023
Huuropbrengsten	3.670	7.135	3.510
Exploitatiekosten	- 522	- 1.304	- 483
<b>Netto opbrengst onroerend goed</b>	<b>3.148</b>	<b>5.831</b>	<b>3.027</b>
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (verkoop)	-	-	-
Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen (herwaardering)	-	- 3.517	-
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>3.148</b>	<b>2.314</b>	<b>3.027</b>
Af:			
Kosten van beheer van beleggingen	572	1.175	585
Kosten bewaarder	10	31	20
Financieringslasten	692	1.370	680
Overige bedrijfslasten	76	280	69
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>1.350</b>	<b>2.856</b>	<b>1.354</b>
<b>Resultaat</b>	<b>1.798</b>	<b>- 542</b>	<b>1.673</b>

## Kasstroomoverzicht Bedragen zijn in duizenden euro's

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	30-06-2024	30-06-2023
Direct beleggingsresultaat (resultaat - verkopen OG)	1.798	1.673
Aankopen van beleggingen/investeringen	- 33	- 1.815
Verkopen van beleggingen	-	-
Mutatie vorderingen	- 159	- 67
Mutatie overige passiva	- 131	283
	<b>1.475</b>	<b>74</b>

### Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Reguliere aflossing hypotheek	- 225	- 225
Uitkering participanten	- 1.200	- 900
	<b>- 1.425</b>	<b>- 1.125</b>
<b>Netto Kasstroom</b>	<b>50</b>	<b>- 1.051</b>

Aansluiting met banksaldi	2024	2023
Saldo liquide middelen per 1 januari	3.271	3.949
Saldo liquide middelen per 30 juni	3.321	2.898
<b>Kasstroom</b>	<b>50</b>	<b>- 1.051</b>

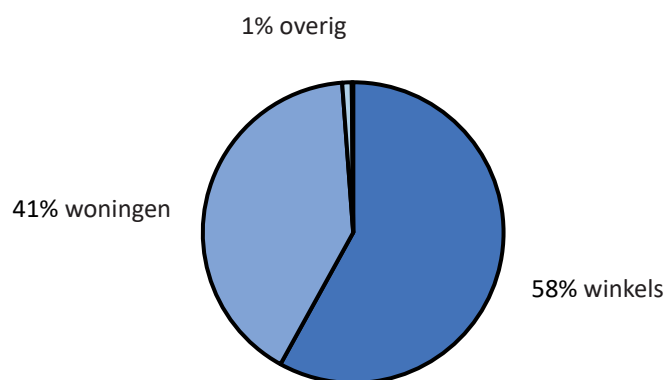
# Toelichting op de balans

## Beleggingen

Verloop van de beleggingen	Winkels	Woningen	Overig o.g.	Vooruitbetaalde termijnen o.g.	Totaal
Stand per 1 januari 2024	53.375	37.520	940	96	91.931
Aankopen/Investeringsen	-	-	-	33	33
Verkopen	-	-	-	-	-
Herwaardering (op basis van taxaties)	-	-	-	-	-
<b>Stand per 30 juni 2024</b>	<b>53.375</b>	<b>37.520</b>	<b>940</b>	<b>129</b>	<b>91.964</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	30-06-2024	30-06-2023
Debiteuren	67	38
Vooruitbetaalde bedragen	148	159
	<b>215</b>	<b>197</b>

Bedragen zijn in duizenden euro's

De debiteuren hebben per 30 juni 2024 een saldo van € 86.449 en de voorziening dubieuze debiteuren bedraagt € 19.326. De voorziening is gevormd voor vier commerciële huurders, waarvan één nog voortvloeit uit de corona-periode, en drie woninghuurders.

De vooruitbetaalde bedragen betreffen voornamelijk gemeentelijke belastingen en verzekeringen.

# TOELICHTING OP DE BALANS

Overzicht totaal vreemd vermogen	30-06-2024	30-06-2023
Hypothecaire lening met een looptijd < 1 jaar	450	450
Hypothecaire lening met een looptijd > 1 jaar	43.650	44.100
<b>Totaal hypothecaire lening</b>	<b>44.100</b>	<b>44.550</b>
Obligaties met een looptijd < 1 jaar	1.005	-
Obligaties met een looptijd > 1 jaar	5.258	7.223
<b>Totaal Obligaties</b>	<b>6.263</b>	<b>7.223</b>

Bedragen zijn in duizenden euro's

De onroerend goed beleggingen met een gezamenlijke boekwaarde van € 91,9 miljoen dienen tot zekerheid voor de hypothecaire lening van de financier.

#### Langlopende schulden

Overzicht leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Saldo per 30 juni 2024	Aflossing 01-01 tot 30-06
Hypothecaire lening	45.000.000	14-02-2027	43.650.000	225.000
<b>TOTAAL</b>	<b>45.000.000</b>		<b>43.650.000</b>	<b>225.000</b>

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

Overzicht obligaties	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum
Obligaties B -25	€ 11.943	01-10-2025
Obligaties B -26	€ 109.704	01-10-2026
Obligaties B -27	€ 72.919	01-10-2027
Obligaties B -28	€ 5.063.417	01-10-2028
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 5.257.983</b>	

De obligaties B die zijn uitgegeven in 2017 hadden een onbepaalde looptijd, maar wel minimaal zes jaar. In 2023 hebben alle obligatiehouders de mogelijkheid gekregen om een voorkeursjaar voor aflossing aan te geven. Op basis van deze voorkeuren zijn er zes sub-soorten Obligatie B ontstaan, gerelateerd aan het jaar van aflossing. Elke soort zal in oktober van het bijbehorende jaar worden afgelost.

Het rentepercentage van de Obligaties B met aflossing vóór 2028 is 4% per jaar en het rentepercentage van de Obligaties B -28 is verhoogd naar 6% per jaar.

## Kortlopende schulden

Overzicht leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Aflossing 01-07-24 tot 30-06-25
Hypothecaire lening	45.000.000	14-02-2027	450.000
<b>TOTAAL</b>	<b>45.000.000</b>		<b>450.000</b>

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

Overzicht obligaties	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Aflossing in 2024
Obligaties B -24	€ 1.005.318	01-10-2024	€ 1.005.318
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 1.005.318</b>		<b>€ 1.005.318</b>

Bovenstaande tabel heeft betrekking op de Obligaties B die worden afgelost in 2024.

Schulden en overlopende passiva	30-06-2024	30-06-2023
Crediteuren	166	72
Nog te betalen kosten	73	42
Nog te betalen rente	350	340
Vooruitontvangen huren	497	581
Omzetbelasting	65	29
Waarborgsommen	651	577
Servicekosten	44	38
	<b>1.846</b>	<b>1.679</b>

Bedragen zijn in duizenden euro's

In de post 'Nog te betalen rente' is de verschuldigde hypotheekrente en obligatiehoudersrente over het tweede kwartaal 2024 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 conform Prospectus.

### Kosten van bewaarder

Dit betreft de vergoeding voor de bewaarneming van de activa van het Fonds. Deze bedraagt circa € 20.000 per jaar conform Prospectus en indexeringen.

### 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 lichte stijging is voornamelijk het gevolg van hogere kosten voor de voorziening dubieuze debiteuren.

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. is 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 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

Per 1 juli 2024 is de heer Verhaaf toegetreden tot de Raad van Toezicht. Hij zal de heer Boogaard gaan vervangen. Tot 31-12-2024 geldt een overgangperiode en vormen de heren met zijn drieën de 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 2024 is deze uitkering van in totaal € 1.200.000 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, juli 2024

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