



HALFJAARVERSLAG 2025

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie	3
2. Profiel	4
3. Bestuursverslag	6
4. Halfjaarrekening	10
5. Toelichting op de balans	12
6. Toelichting op de resultatenrekening	15
7. Overige gegevens	16

1. Algemene informatie

Beheerder

Beethoven Beheer BV
Johanniterlaan 8b
3841 DT Harderwijk
0341 43 86 10
info@beethovenbeheer.nl
KvK: 37067411

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

Juridisch eigenaar

Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf BV
Johanniterlaan 8b
3841 DT Harderwijk

Raad van toezicht

De raad wordt gevormd door:
M. Verhaaf en J. van Diem

Bewaarder

Apex Depositary Services BV
Van Heuven Goedhartlaan 935a
1181 LD Amstelveen

Accountant

Forvis Mazars Accountants NV
Christiaan Geurtsweg 8
7335 JV Apeldoorn

Juridisch adviseur

Meijburg Legal
Laan van Langerhuize 9
1186 DS Amstelveen

2. Profiel

Juridische status

Woon-Winkel Fonds is een closed-end beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Deze is aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening (FGR) onder het Nederlands recht.

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.

Fiscale status

Het fonds is een fonds voor gemene rekening en is voor toepassing van de vennootschaps-, dividend- en inkomstenbelasting fiscaal transparant. Aldus is niet het fonds, maar zijn de participanten belastingplichtig.

Looptijd

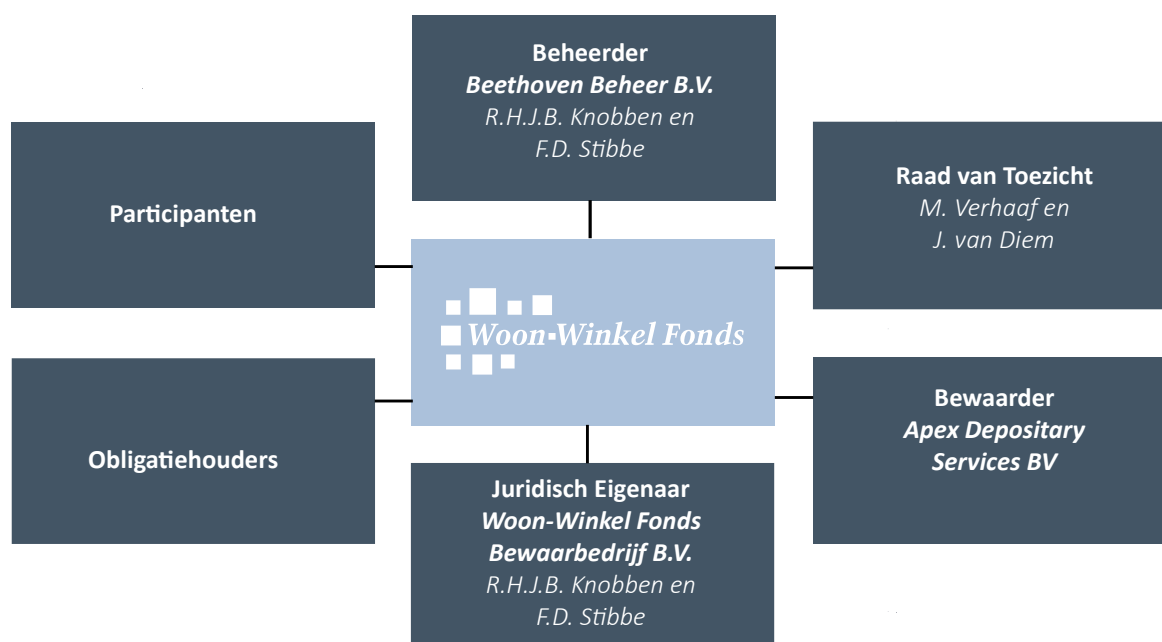
Het fonds is opgericht op 31 maart 1995 en aangegaan voor onbepaalde tijd.

Toezicht

Het fonds en de beheerder staan onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank.

Structuur

Het fonds is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen de participanten, de beheerder en de juridisch eigenaar. Daarnaast zijn er juridische verhoudingen met de bewaarder, raad van toezicht en de obligatiehouders. De rechtsverhoudingen worden beheerst door het prospectus en door de voorwaarden van beheer en bewaring.



De beheerder

Het vermogen van het fonds wordt beheerd door de beheerder. De beheerder is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleggingsbeleid conform het prospectus en kan daarbij gebruik maken van diensten van derden.

De beheerder heeft onder meer de volgende taken: directievoering, financiële administratie en beleggersadministratie. Voor deze werkzaamheden brengt de beheerder een beheervergoeding van 1,2% op jaarbasis van het balanstotaal in rekening. Daarnaast ontvangt de beheerder 10% van de bij verkoop van onroerend goed gerealiseerde winst.

De juridisch eigenaar

Het fonds kan geen goederen in eigendom hebben of verplichtingen aangaan, omdat het geen rechtspersoon is.

Daarom is er een onafhankelijke entiteit opgericht die het juridisch eigendom houdt en alle verplichtingen aangaat.

De participanten

De participanten in het fonds zijn gezamenlijk (ieder naar rato van het aantal gehouden participaties) economisch gerechtigd tot het vermogen van het fonds. Het door de participanten bijeen gebrachte vermogen is bestemd ter collectieve belegging voor hun rekening en risico. Daarnaast zijn zij gerechtigd op uitkeringen, hebben zij stemrecht in de participantenvergaderingen en zijn zij onderworpen aan de overeengekomen beperkingen van deze rechten.

De bewaarder

De bewaarder opereert als AIFMD bewaarder en heeft tot taak er op toe te zien dat de beheerder het vermogen van het fonds beheert in overeenstemming met het prospectus en de voorwaarden van beheer en bewaring. Sinds 20 juli 2016 treedt Apex Depositary Services BV (voorheen genaamd Darwin Depositary Services BV) op als bewaarder van Woon-Winkel Fonds. Op 20 maart 2015 heeft de AFM aan de bewaarder toestemming verleend om als AIFMD bewaarder op te treden voor beleggingsfondsen die beleggen in vastgoed.

De raad van toezicht

Het fonds heeft een raad van toezicht die toezicht houdt op het beheer van het fonds zoals dat wordt uitgevoerd door de beheerder. Ook kan de raad van toezicht de beheerder met advies bijstaan.

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.

De heer Verhaaf is per 1-7-24 toegetreden en de heer Van Diem is per 1-1-25 toegetreden. De heer Sanders is per 30-06-25 afgetreden.

De obligatiehouders

De obligatiehouders in het fonds hebben in de obligatiehoudersvergadering stemrecht aangaande het verlenen van goedkeuring van de jaarrekening, het dechargeren van de beheerder en het geven van toestemming voor de uitgifte van nieuwe obligatieleningen.

Verhandelbaarheid

De participaties zijn niet genoteerd op een effectenbeurs. Een participant heeft de mogelijkheid om zijn participaties ter inkoop aan het fonds aan te bieden of aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn over te dragen. Daarnaast zijn de participaties overdraagbaar als daar toestemming van alle overige participanten voor is. De participaties zijn dus in hoge mate illiquide. Ook kan de beheerder besluiten inkoop van participaties op te schorten.

Beleggingsdoelstelling

Het fonds heeft als doelstelling op de langere termijn een zo hoog mogelijk rendement te realiseren door te beleggen, met spreiding van risico's, in (volledig of zo veel mogelijk) verhuurd onroerend goed:

- woningen (voor minimaal 20%);
- winkels (voor minimaal 20%);
- kantoren en bedrijfsgebouwen (voor maximaal 20%).

Als algehele regel streeft het fonds, mits de cashflow en het totaal resultaat dit toelaten, naar een uitkering van 6%.

Prospectus

Voor de beleggingsentiteit is een prospectus opgesteld met informatie over de beleggingsentiteit, de kosten en de risico's. Dit document is kosteloos verkrijgbaar ten kantore van de beheerder en tevens gepubliceerd op de website <www.woon-winkelfonds.nl>.

3. Bestuursverslag

Hierbij presenteert het bestuur van de beheerder, Beethoven Beheer B.V., het halfjaarverslag 2025 van het Woon-Winkel Fonds. Het omvat de periode van 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025.

Dit verslag ziet er anders uit dan u in het verleden bent gewend, omdat deze is aangepast aan de nieuwe stijl zoals doorgevoerd in het jaarverslag 2024.

Algemene ontwikkelingen

Op 1 juli 2024 is de Wet Betaalbare Huur in werking getreden. De gereguleerde- en geliberaliseerde sector is uitgebreid met de sector middenhuur. Per voornoemde datum dienen alle nieuwe huurcontracten te worden verhuurd op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS) waarbij het alleen binnen de vrije sector nog mogelijk is om de huurprijs vrij te bepalen. Daarnaast dient de huurprijs van de woningen welke op basis van de actuele puntentelling tot het sociale segment behoren, uiterlijk per 1 juli 2025 te zijn gecorrigeerd naar de maximaal redelijke huur.

Vornoemde wetgeving heeft een direct en negatief effect op het fonds. Allereerst vanuit een lagere aanvangshuur bij wederverhuur voor een deel van de woningen binnen de portefeuille. Daarnaast heeft er per 1 juli 2025 een neerwaartse correctie plaatsgevonden voor een deel van de contracturen binnen het sociale segment. Desalniettemin zijn de contracturen van de woningen over de gehele portefeuille (sociaal, midden en vrije sector) per 1 juli 2025 gemiddeld verhoogd met 1,37%.



Portefeuille

Algemeen

De portefeuille van Woon-Winkel Fonds is in de eerste helft van 2025 qua samenstelling en aantallen gelijk gebleven. De portefeuille bestaat per 1 juli 2025 uit 357 eenheden.

Verbouwingen

In Son & Breugel vindt modernisering van de gevel plaats, in Apeldoorn worden voormalige kantoor- en winkelruimtes verbouwd naar appartementen en het monumentale object in Roosendaal zal grondig worden gerenoveerd en verduurzaamd. De portefeuille blijft hiermee niet alleen in stand, maar wordt ook verbeterd en uitgebreid.

Aan- en verkopen

In het eerste halfjaar van 2025 hebben er geen aan- en verkopen plaatsgevonden in de portefeuille.

Nieuwe commerciële contracten

Gedurende het eerste halfjaar van 2025 is het aantal nieuw afgesloten huurovereenkomsten beperkt gebleven. Binnen de reeds lopende huurovereenkomsten zijn diverse verlengingen overeengekomen.

Voor één van de panden aan het Leienplein te Apeldoorn is met ingang van 1 mei 2025 een huurovereenkomst gesloten met marketingbureau Mr. Boost voor een periode van 5 jaar. Deels vooruitlopend op de verbouwingswerkzaamheden in het complex, is de achterzijde van het pand voorzien van nieuwe kozijnen en puien.

Per 1 oktober 2025 is de huurovereenkomst van één van de units in Beilen beëindigd door de huidige huurder. Per gelijke datum is het pand weer verhuurd aan EK Hybrid Gym voor een periode van 5 jaar.

Met ingang van 1 augustus 2025 zal de huurovereenkomst met de Etos in Rotterdam worden verlengd voor een periode van 5 jaar. Daarnaast is een huurprijsherziening overeengekomen en vindt er een vernieuwing en modernisering van de gevel plaats.

De huurovereenkomst met Gamma Bouwmarkten in Son & Breugel is per 1 oktober 2025 verlengd voor een periode van 5 jaar. De overige voorwaarden zijn gelijk gebleven.

Leegstand

De (financiële) leegstand over de eerste helft van het boekjaar 2025 is gemiddeld 4,3%. Uitgesplitst is deze voor de commerciële huur 4,9% en voor de woningen 3,0%.

De toename van de commerciële leegstand is voornamelijk het gevolg van huuropzeggingen van 2 Spar-supermarkten, echter zijn hiervoor wel afkoopsommen ontvangen van ruim € 320.000. Ook zijn in de leegstandscijfers voor de commerciële huur de leegstaande objecten meegenomen welke zijn aangemerkt als verkoopobject of zijn bestemd voor functiewijziging naar wonen (Apeldoorn). Gecorrigeerd met voornoemde objecten bedraagt de leegstand voor de commerciële huur 2,3% en de gemiddelde totale leegstand 2,5%.

De leegstand voor de woningen komt vrijwel geheel voort uit revitalisaties van het object bij mutatie. Dit biedt evenwel mogelijkheden om de huurprijs bij nieuwe verhuur te verhogen. De druk op de woningmarkt, en hiermee de vraag naar woningen, blijft onverminderd groot.

Financiële gegevens en ontwikkelingen

Fondsvermogen

Het totale fondsvermogen van het fonds is per 30 juni 2025 gestegen naar € 50,9 miljoen ten opzichte van € 50,2 miljoen per 31 december 2024. Gedurende het eerste halfjaar is er een uitkering van € 1,2 miljoen aan het vermogen onttrokken en het onverdeelde resultaat bedraagt € 1,9 miljoen positief.

De intrinsieke waarde per participatie per 30 juni 2025 is € 217,44 (31-12-24 € 214,45).

Resultaat

Het resultaat over het eerste halfjaar 2025 bedraagt € 1,9 miljoen ten opzichte van € 1,8 miljoen over het eerste halfjaar van 2024.

De huuropbrengsten zijn licht gestegen ten opzichte van vorig jaar, maar deze stijging is volledig toe te schrijven aan de eenmalige opbrengsten, zijnde afkoopsommen van huurcontracten van de Spar. Daarentegen is de leegstand ook toegenomen.

De exploitatiekosten zijn met ruim € 250.000 gestegen, voornamelijk doordat er veel onderhoud is uitgevoerd en de VVE-bijdragen zijn gestegen. Deze laatste zullen in het tweede halfjaar nog meer stijgen, vanwege eenmalige bijdragen die moeten worden voldaan om noodzakelijke verbouwingen uit te voeren.

Financiering

Het fonds heeft in 2021 een kredietovereenkomst gesloten met Handelsbanken voor een bedrag van € 45 miljoen. Deze hypothecaire lening is verstrekt in februari 2022 en heeft een looptijd van 5 jaar. Gedurende de looptijd heeft de lening vaste rente van 2,4% en is de reguliere aflossing 1%.

De financiële convenanten die zijn opgenomen in de kredietovereenkomst zijn:

1. Marktwaaardedekkingsratio - verhouding uitstaande financiering ten opzichte van de reële waarde - met een maximum van 60%.
2. Rentedekkingsratio - de nettohuur ten opzichte van de verschuldigde rente per kalenderjaar - met een minimum van 3,0.
3. Solvabiliteitsratio - verhouding eigen vermogen (inclusief obligaties*) ten opzichte van het totale vermogen - met een minimum van 40%.

* Handelsbanken rekent de uitstaande obligaties tot het eigen vermogen in de berekening van de solvabiliteitsratio.

Zolang er enig bedrag onder deze kredietovereenkomst uit staat, dient er voortdurig aan deze convenanten te worden voldaan. Toetsing van de convenanten vindt plaats op 31 december van elk jaar. Bij overschrijding van één van de convenanten zal er (1 & 3) moeten worden afgelost om weer aan de convenant te voldoen of (2) de jaarlijks verschuldigde rente worden gestort op een geblokkeerde rekening.

Per 30-06-25 wordt aan de convenanten voldaan. Gezien de ruime marge ten aanzien van de huidige ratio's verwacht de beheerder ook in de toekomst aan deze convenanten te kunnen blijven voldoen. De financiering geeft, in combinatie met de huidige liquiditeiten van het fonds, voldoende basis en vertrouwen voor de dekking van de huidige openstaande verplichtingen. Daarmee is de continuïteit van het fonds gewaarborgd.



4. Halfjaarrekening

Balans (vóór winstbestemming) (bedragen in duizenden euro's)

Activa	30-06-2025	31-12-2024	30-06-2024
--------	------------	------------	------------

Beleggingen (1)

Winkels	55.340	55.340	53.375
Woningen	40.477	40.477	37.520
Overige	1.113	1.113	940
Vooruitbetaalde termijnen onroerend goed	262	156	129
	97.192	97.086	91.964

Vorderingen (2)

Overige vorderingen en overlopende activa	265	40	215
---	-----	----	-----

Geldmiddelen en kasequivalenten (3)

Liquide middelen	4.330	3.761	3.321
------------------	-------	-------	-------

TOTALE ACTIVA	101.787	100.887	95.500
----------------------	----------------	----------------	---------------

Passiva	30-06-2025	31-12-2024	30-06-2024
---------	------------	------------	------------

Fondsvermogen (4)

Geplaatst kapitaal	10.159	10.159	10.159
Herwaarderingsreserve	22.847	22.847	18.590
Overige reserve	15.959	8.487	12.744
Onverdeeld resultaat	1.900	8.673	1.798
	50.865	50.166	43.291

Langlopende schulden (5)

Hypothecaire lening	43.200	43.425	43.650
Obligaties B	5.246	5.246	5.258
	48.446	48.671	48.908

Kortlopende schulden (6)

Aflossingsverplichtingen	462	462	1.455
Overige schulden en overlopende passiva	2.014	1.588	1.846
	2.476	2.050	3.301

TOTALE PASSIVA	101.787	100.887	95.500
-----------------------	----------------	----------------	---------------

Resultatenrekening (bedragen in duizenden euro's)

	30-06-2025	31-12-2024	30-06-2024
Directe opbrengsten uit beleggingen (7)			
Huurinkomsten	4.036	7.407	3.670
Indirecte opbrengsten uit beleggingen			
Gerealiseerde winsten op beleggingen	-	-	-
Ongerealiseerde winsten op beleggingen	-	5.031	-
Som der bedrijfsopbrengsten	4.036	12.438	3.670
Bedrijfskosten (8)			
Exploitatiekosten	787	1.062	522
Vergoedingen voor beheer	605	1.145	572
Financieringskosten	662	1.374	692
Overige uitgaven	82	184	86
Som der bedrijfskosten	2.136	3.765	1.872
Resultaat	1.900	8.673	1.798

Kasstroomoverzicht (bedragen in duizenden euro's)

	30-06-2025	30-06-2024
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	1.900	1.798
Aankopen van beleggingen/investeringen	- 105	- 33
Mutatie kortlopende vorderingen	- 225	- 159
Mutatie kortlopende schulden	426	- 131
	1.994	1.475
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitkering	- 1.200	- 1.200
Aflossing langlopende schulden	- 225	- 225
	- 1.425	- 1.425
Nettokasstroom	569	50
Mutatie liquide middelen	2025	2024
Stand liquide middelen per 1 januari	3.761	3.271
Stand liquide middelen per 30 juni	4.330	3.321
Nettokasstroom	569	50

5. Toelichting op de balans

1. Beleggingen

De beleggingen betreffen onroerend goed en worden elk jaar in december getaxeerd. De mutaties van het eerste halfjaar hebben daarom alleen betrekking op de lopende verbouwingen.

Verloop van de beleggingen	Winkels	Woningen	Overig	Vooruitbetaalde termijnen o.g.	Totaal
Stand begin boekjaar	55.340	40.477	1.113	156	97.086
Aankopen/Investeringsen	-	-	-	106	106
Verkopen	-	-	-	-	-
Herwaardering (op basis van taxaties)	-	-	-	-	-
Stand ultimo boekjaar	55.340	40.477	1.113	262	97.192

2. Vorderingen

De vorderingen betreffen de debiteurenpositie alsmede de vooruitbetaalde bedragen inzake de exploitatie van het onroerend goed.

Overige vorderingen en overlopende activa	30-06-2025	30-06-2024
Debiteuren	91	67
Vooruitbetaalde bedragen	174	148
	265	215

De post debiteuren bestaat uit de openstaande debiteuren ter grootte van € 138.000, waarop de voorziening voor dubieuze debiteuren van € 47.000 in mindering is gebracht.

De vooruitbetaalde bedragen betreffen voornamelijk gemeentelijke belastingen en verzekeringen.

3. Geldmiddelen en kasequivalenten

De liquide middelen betreffen direct opeisbare banktegoeden.

Liquide middelen	30-06-2025	30-06-2024
Banktegoeden	4.330	3.321

4. Fondsvermogen

Het totale fondsvermogen bestaat uit het kapitaal, de herwaarderingsreserve, de overige reserves en het onverdeelde resultaat van het huidige boekjaar. In het eerste halfjaar is de uitkering aan de overige reserves onttrokken.

Hieronder is de intrinsieke waarde per participatie opgenomen.

Intrinsieke waarde	30-06-2025	31-12-2024	30-06-2024
Netto vermogenswaarde (in duizenden euro's)	50.865	50.166	43.291
Aantal uitstaande Participaties	233.924	233.924	233.924
Waarde per Participatie (ná uitkering) in euro's	217,44	214,45	185,06

5. Langlopende schulden

De langlopende schulden betreffen de schulden met een looptijd langer dan één jaar.

Hypothecaire lening	30-06-2025	30-06-2024
Stand begin boekjaar	43.875	44.325
Aflossing huidig boekjaar	225	225
Stand ultimo boekjaar	43.650	44.100
Aflossingsverplichting komend jaar	450	450
Langlopend deel per 30-06	43.200	43.650

De hypothecaire lening bij Handelsbanken is op 15 februari 2022 verstrekt met een hoofdsom van € 45 miljoen. De reguliere aflossing bedraagt 1% per jaar.

Obligaties	30-06-2025	30-06-2024
Obligatie B-24	-	1.005
Obligatie B-25	12	12
Obligatie B-26	110	110
Obligatie B-27	73	73
Obligatie B-28	5.063	5.063
Stand begin boekjaar	5.258	6.263
Aflossingsverplichting komend jaar	12	1.005
Langlopend deel per 30-06	5.246	5.258

De obligaties B zijn uitgegeven in 2017. In 2023 zijn er sub-soorten obligatie B ontstaan, gerelateerd aan het jaar van aflossing. Elke soort zal in oktober van het bijbehorende jaar worden afgelost.

6. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden betreffen de schulden met een looptijd van maximaal één jaar. Voor de hypothecaire lening en de obligaties betreft dit de aflossingsverplichting voor het komende jaar. Daarnaast zijn de overige schulden en overlopende passiva opgenomen.

Aflossingsverplichtingen	30-06-2025	30-06-2024
Hypothecaire lening	450	450
Obligaties	12	1.005
	462	1.455

Overige schulden en overlopende passiva	30-06-2025	30-06-2024
Crediteuren	164	166
Nog te betalen kosten	134	73
Nog te betalen rente	340	350
Vooruitontvangen huren	511	497
Omzetbelasting	79	65
Waarborgsommen	675	651
Servicekosten	111	44
	2.014	1.846

De post 'Nog te betalen rente' bestaat uit de verschuldigde hypotheekrente en obligatierente over het tweede kwartaal 2025. De post 'Nog te betalen kosten' bevat onder andere de verplichtingen ten aanzien van uitstaande opdrachten voor onderhoud ter grootte van bijna € 90.000, waardoor deze post aanzienlijk hoger is dan vorig jaar. De stijging van de post 'Servicekosten' is het gevolg van nog niet afgerekende servicekosten uit het voorgaande jaar en zal in het komende halfjaar aflopen.

6. Toelichting op de resultatenrekening

7. Directe opbrengsten uit beleggingen

Alle opbrengsten hebben betrekking op huuropbrengsten. Hieronder is de theoretische huur uitgesplitst naar soort onroerend goed, zijn de overige opbrengsten genoemd en zijn deze vervolgens gecorrigeerd voor huurkorting en leegstand.

Gerealiseerde huuropbrengsten	30-06-2025	30-06-2024
Huur commercieel	2.672	2.638
Huur woningen	1.165	1.090
Huur parkeren	32	38
Theoretische huuropbrengsten	3.869	3.766
Opbrengsten zonnepanelen	18	11
Eenmalige opbrengsten	323	-
Huurkorting	- 9	- 18
Leegstand	- 165	- 89
Gerealiseerde huuropbrengsten	4.036	3.670

De eenmalige opbrengsten betreft een tweetal afkoopsommen van Spar-huurcontracten.

8. Bedrijfskosten

Exploitatiekosten	30-06-2025	30-06-2024
Belastingen	99	106
Verzekeringen	41	39
Onderhoud	340	196
VVE-bijdrage en externe beheerders	251	167
Verhuurkosten	10	13
Algemeen en overig	46	1
	787	522

Vergoedingen voor beheer

Dit betreft de vergoeding voor directievoering en administratie. Deze vergoeding bedraagt, conform Prospectus 2017, 0,6% per halfjaar op basis van de totale activa per 1 januari en 1 juli.

Financieringskosten

Dit betreft de rente van de hypothecaire lening en de obligaties. De rente van de hypothecaire lening betreft een vaste rente van 2,4% gedurende de gehele looptijd. De rente van de obligaties B is 4%, echter de rente van obligatie B-28 is sinds oktober 2023 verhoogd naar 6%.

Overige uitgaven	30-06-2025	30-06-2024
Bewaarder en Juridisch Eigenaar	12	10
Raad van Toezicht	15	9
Verkoopkosten	6	18
Kantoorkosten	1	1
Algemene kosten	48	48
	82	86

7. Overige gegevens

Bestuurdersbelangen

De beheerder van het fonds en de bestuurders van de beheerder hebben in het boekjaar 2025 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 indirect belang van 16,7% van de uitgegeven participaties.

Harderwijk, juli 2025

De Beheerder
Beethoven Beheer B.V.