



HALFJAARVERSLAG 2026



**BEETHOVEN
BEHEER B.V.**

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

Woon-Winkel Fonds is een fonds voor gemene rekening en is voor toepassing van de vennootschapsbelasting, de dividendbelasting en de inkomstenbelasting fiscaal transparant. Aldus is niet het fonds, maar zijn de participanten belastingplichtig.

Looptijd

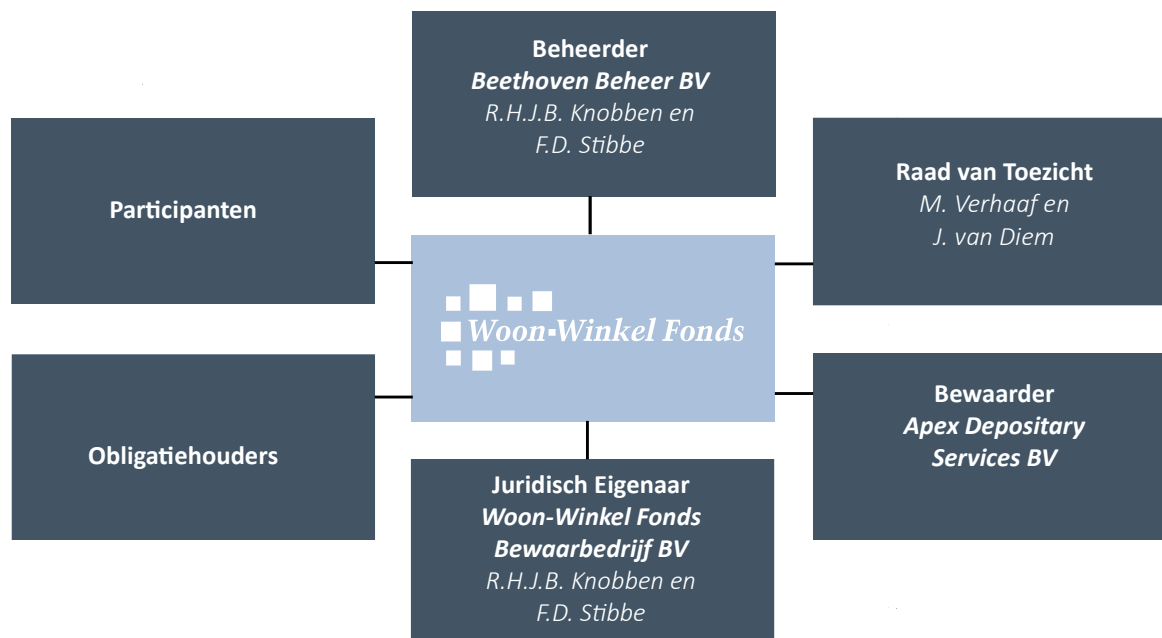
Woon-Winkel Fonds is opgericht op 31 maart 1995 voor onbepaalde tijd.

Toezicht

Woon-Winkel Fonds en Beethoven Beheer (de beheerder) staan onder toezicht van de AFM en DNB.

Structuur

Woon-Winkel 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 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 bestaat er een entiteit 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 obligatiehouders

De obligatiehouders in het fonds hebben in de obligatiehoudersvergadering stemrecht aangaande c.q. verlenen van goedkeuring aan de jaarrekening van het fonds, décharge van de beheerder en uitgifte van nieuwe obligatieleningen. Naast de rente hebben de obligatiehouders ook een winstrecht van 10% van het netto verkoopresultaat indien de cumulatieve herwaarderingen positief zijn.

Verhandelbaarheid

De participaties zijn niet genoteerd op een effectenbeurs. Een participant heeft in beginsel slechts éénmaal per jaar de mogelijkheid om zijn participaties ter inkoop aan het fonds aan te bieden. De participaties zijn dus in hoge mate illiquide. De beheerder kan besluiten om 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%).

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>. Het meest recente prospectus dateert uit 2017.

3. Bestuursverslag

Hierbij presenteert het bestuur van de beheerder, Beethoven Beheer BV, het halfjaarverslag 2026 van het Woon-Winkel Fonds. Het omvat de periode van 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2026.

Algemene ontwikkelingen

Ondanks aanhoudende fiscale veranderingen, strengere regelgeving en hogere financieringseisen verwachten vastgoedprofessionals dat de Nederlandse vastgoedmarkt zich de komende twaalf maanden verder zal stabiliseren. Dat blijkt uit het Trendrapport Vastgoedintermediairs 2026 van LVDH Finance.

Het onderzoeksrapport van KPMG stelt dat de Nederlandse vastgoedsector op een kantelpunt staat. Hoewel de ambities rond woningbouw, verduurzaming en innovatie onverminderd hoog blijven, wordt de daadwerkelijke realiseerbaarheid van projecten steeds sterker begrensd door schaarste aan ruimte, energie, water, capaciteit en voorspelbaar beleid. Duidelijk is dat er nog veel onzekerheid is over de toekomst van de vastgoedmarkt.

De hypothecaire financiering van Woon-Winkel Fonds loopt af op 13 februari 2027. De beheerder is momenteel met diverse banken in overleg voor een mogelijke herfinanciering, maar uiteraard ook met Handelsbanken voor een verlenging. De beheerder wordt hierbij geadviseerd door Beaufort Consulting, wie ook de adviseur was tijdens de vorige herfinanciering in 2022.

Vanwege de reeds ontvangen voorstellen van de banken is de beheerder er vrij zeker van dat de financiering verlengd dan wel geherfinancierd kan worden voor een langere periode en gaat dan ook uit van continuïteit van het fonds.



Portefeuille

Algemeen

De portefeuille van Woon-Winkel Fonds is in de eerste helft van 2026 qua samenstelling en aantallen vrijwel gelijk gebleven, behalve de verkoop van drie units. De portefeuille bestaat per 30 juni 2026 uit 354 eenheden.

Aan- en verkopen

In het eerste halfjaar van 2026 hebben er geen aankopen plaatsgevonden in de portefeuille.

Er hebben twee verkopen plaatsgevonden. Begin juni is de woning in Hoogland verkocht en eind juni is de voormalige spar-locatie in Wagenborgen (winkel + woning) verkocht. De komende periode zullen er nog drie locaties worden verkocht, namelijk het parkeerterrein in Andel en de voormalige spar-locaties in Nieuw-Weerdinge en Deventer.

Nieuwe commerciële contracten

Gedurende het eerste halfjaar van 2026 hebben de volgende mutaties plaatsgevonden in de commerciële huurcontracten.

In Hardenberg is het afhaalrestaurant overgenomen door een andere partij, waarbij een nieuwe huurovereenkomst is gesloten voor 5 jaar.

In Son en Breugel is de vrijgekomen unit van WoonEnzo per 1 mei 2026 verhuurd aan CoolBlue voor een periode van 5 jaar. De winkel heeft drie maanden leeg gestaan ten behoeve van de (interne) verbouwing door zowel huurder als verhuurder.

Leegstand

De financiële leegstand over de eerste helft van het boekjaar 2026 is gemiddeld 6,8%. Uitgesplitst is deze voor de commerciële huur 8,9% en voor de woningen 1,2%.

De toename van de commerciële leegstand is voornamelijk het gevolg van 4 leegstaande Spar-supermarkten. Ook zijn in de leegstandcijfers voor de commerciële huur de leegstaande objecten meegenomen welke zijn aangemerkt als verkoopobject of zijn bestemd voor functiewijziging naar wonen (Apeldoorn).

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.

Indexatie woninghuur

De maximale huurverhoging per 1 juli 2026 verschilt per sector: de sociale huur kent een verhoging van maximaal 4,1%, middenhuur maximaal 6,1%, en de vrije sector maximaal 4,4%.

De huren van de totale woningportefeuille van het fonds zijn per 1-7-2026 gemiddeld verhoogd met 4,34%.

Verbouwingen

In Son & Breugel zijn de werkzaamheden voor de modernisering van de gevel in juli afgerond. De financiële afwikkeling zal in augustus, na oplevering, plaatsvinden. Op de foto hieronder is de nieuwe gevel van Leolux te zien.

De verbouwing in Apeldoorn, waarbij voormalige kantoor- en winkelruimtes worden verbouwd naar appartementen, is in volle gang en wordt naar verwachting medio oktober opgeleverd. Er is hier vertraging opgetreden door werkzaamheden van het nutsbedrijf.

Financiële gegevens en ontwikkelingen

Fondsvermogen

Het totale fondsvermogen van het fonds is per 30 juni 2026 gestegen naar € 52,3 miljoen ten opzichte van € 51,5 miljoen per 31 december 2025. Gedurende het eerste halfjaar is er een uitkering van € 1,2 miljoen aan het vermogen onttrokken en het onverdeelde resultaat bedraagt € 2,0 miljoen positief.

De (indicatieve) intrinsieke waarde per participatie per 30 juni 2026 is € 223,58 (31-12-25 € 220,07).

Resultaat

Het resultaat over het eerste halfjaar 2026 bedraagt € 2,0 miljoen ten opzichte van € 1,9 miljoen over het eerste halfjaar van 2025. Deze lichte stijging is te verklaren door lagere exploitatiekosten ten opzichte van het eerste halfjaar 2025. Dat komt met name door lagere onderhoudskosten, maar wordt naar verwachting in het tweede halfjaar gecorrigeerd.

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 30-06-26 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.



4. Halfjaarrekening

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

Activa	30-06-2026	31-12-2025	30-06-2025
Beleggingen (1)			
Winkels	53.715	53.975	55.340
Woningen	40.745	41.080	40.477
Overige	1.125	1.125	1.113
Vooruitbetaalde termijnen onroerend goed	2.850	447	262
	98.435	96.627	97.192
Vorderingen (2)			
Overige vorderingen en overlopende activa	562	65	265
Geldmiddelen en kasequivalenten (3)			
Liquide middelen	4.196	5.711	4.330
TOTALE ACTIVA	103.193	102.403	101.787
Passiva			
Fondsvermogen (4)			
Geplaatst kapitaal	10.159	10.159	10.159
Herwaarderingsreserve	23.169	23.249	22.847
Overige reserve	16.951	15.558	15.959
Onverdeeld resultaat	2.023	2.513	1.900
	52.302	51.479	50.865
Langlopende schulden (5)			
Hypothecaire lening	-	42.975	43.200
Obligaties B	5.136	5.136	5.246
	5.136	48.111	48.446
Kortlopende schulden (6)			
Aflossingsverplichtingen	43.310	560	462
Overige schulden en overlopende passiva	2.445	2.253	2.014
	45.755	2.813	2.476
TOTALE PASSIVA	103.193	102.403	101.787

Resultatenrekening (bedragen in duizenden euro's)

	30-06-2026	31-12-2025	30-06-2025
Directe opbrengsten uit beleggingen (7)			
Huurinkomsten	3.698	7.360	3.695
Overige opbrengsten	23	373	341
Indirecte opbrengsten uit beleggingen			
Gerealiseerde winsten op beleggingen	214	-	-
Ongerealiseerde winsten op beleggingen	-	- 750	-
Som der bedrijfsopbrengsten	3.935	6.983	4.036
Bedrijfskosten (8)			
Exploitatiekosten	571	1.798	787
Vergoedingen voor beheer	614	1.216	605
Financieringskosten	649	1.331	662
Overige uitgaven	78	125	82
Som der bedrijfskosten	1.912	4.470	2.136
Resultaat	2.023	2.513	1.900

Kasstroomoverzicht (bedragen in duizenden euro's)

	30-06-2026	30-06-2025
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	2.023	1.900
Aankopen van beleggingen/investeringen	- 2.403	- 105
Verkopen van beleggingen	595	-
Mutatie kortlopende vorderingen	- 497	- 225
Mutatie kortlopende schulden	192	426
	- 90	1.994
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitkering	- 1.200	- 1.200
Aflossing langlopende schulden	- 225	- 225
	- 1.425	- 1.425
Nettokasstroom	- 1.515	569

Mutatie liquide middelen	2026	2025
Stand liquide middelen per 1 januari	5.711	3.761
Stand liquide middelen per 30 juni	4.196	4.330
Nettokasstroom	- 1.515	569

5. Toelichting op de balans

1. Beleggingen

De beleggingen betreffen onroerend goed en worden elk jaar in december getaxeerd.

Verloop van de beleggingen	Winkels	Woningen	Overig	Vooruitbetaalde termijnen o.g.	Totaal
Stand begin boekjaar	53.975	41.080	1.125	447	96.627
Aankopen/Investeringsen	-	-	-	2.403	2.403
Verkopen	- 260	- 335	-	-	- 595
Herwaardering (op basis van taxaties)	-	-	-	-	-
Stand ultimo boekjaar	53.715	40.745	1.125	2.850	98.435

De vooruitbetaalde termijnen onroerend goed hebben betrekking op de lopende verbouwingen, namelijk in Apeldoorn & Son en Breugel. Naar verwachting worden deze beide in het tweede halfjaar 2026 afgerond.

De verkopen betreffen de woning in Hoogland met een boekwaarde van € 265.000 en de voormalige Spar-locatie in Wagenborgen met een boekwaarde voor de woning van € 70.000 en voor de winkel van € 260.000.

2. Vorderingen

De vorderingen betreffen de debiteurenpositie alsmede de vooruitbetaalde en nog te ontvangen bedragen.

Overige vorderingen en overlopende activa	30-06-2026	30-06-2025
Debiteuren	8	91
Vooruitbetaalde bedragen	138	174
Nog te ontvangen bedragen	416	-
	562	265

De post debiteuren bestaat uit de openstaande debiteuren ter grootte van € 16.000, waarop de voorziening voor dubieuze debiteuren van € 8.000 in mindering is gebracht.

De vooruitbetaalde bedragen betreffen voornamelijk gemeentelijke belastingen en verzekeringen. De post nog te ontvangen bedragen heeft betrekking op de verkoop van Wagenborgen, welke eind juni is getransporteerd. De gelden zijn begin juli ontvangen.

3. Geldmiddelen en kasequivalenten

De liquide middelen betreffen voor € 1,7 miljoen direct opeisbare banktegoeden en € 2,5 miljoen is tijdelijk in deposito gestort bij Handelsbanken.

Liquide middelen	30-06-2026	30-06-2025
Banktegoeden	1.696	4.330
Deposito	2.500	-
	4.196	4.330

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.

Intrinsieke waarde	30-06-2026	31-12-2025	30-06-2025
Netto vermogenswaarde (in duizenden euro's)	52.302	51.479	50.865
Aantal uitstaande Participaties	233.924	233.924	233.924
Waarde per Participatie (ná uitkering) in euro's	223,58	220,07	217,44

De intrinsieke waarde wordt alleen per einde boekjaar vastgesteld, na afronding van de accountantscontrole. De waarde die hierboven is opgenomen per 30-06 is derhalve indicatief van aard en niet door de accountant gecontroleerd.

5. Langlopende schulden

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

Hypothecaire lening	30-06-2026	30-06-2025
Stand begin boekjaar	43.425	43.875
Aflossing huidig boekjaar	- 225	- 225
Stand ultimo boekjaar	43.200	43.650
Aflossingsverplichting komend jaar	- 43.200	- 450
Langlopend deel per 30-06	-	43.200

De hypothecaire lening bij Handelsbanken is op 15 februari 2022 verstrekt met een looptijd van 5 jaar en een hoofdsom van € 45 miljoen. De reguliere aflossing bedraagt 1% per jaar.

Obligaties	30-06-2026	30-06-2025
Obligatie B-25	-	12
Obligatie B-26	110	110
Obligatie B-27	73	73
Obligatie B-28	5.063	5.063
Stand begin boekjaar	5.246	5.258
Aflossingsverplichting komend jaar	110	12
Langlopend deel per 30-06	5.136	5.246

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	30-06-2026	30-06-2025
Hypothecaire lening	43.200	450
Obligaties	110	12
	43.310	462

Overige schulden en overlopende passiva	30-06-2026	30-06-2025
Crediteuren	214	164
Nog te betalen kosten	865	134
Nog te betalen rente	337	340
Vooruitontvangen huren	229	511
Omzetbelasting	70	79
Waarborgsommen	619	675
Servicekosten	111	111
	2.445	2.014

De post 'Nog te betalen rente' bestaat uit de verschuldigde hypotheekrente en obligatierente over het tweede kwartaal 2026. De post 'Nog te betalen kosten' bevat onder andere de verplichtingen ten aanzien van uitstaande opdrachten voor investeringen en onderhoud ter grootte van € 708.000, waardoor deze post aanzienlijk hoger is dan vorig jaar.

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	30-06-2026	30-06-2025
Huur commercieel	2.745	2.672
Huur woningen	1.175	1.165
Huur parkeren	43	32
Theoretische huuropbrengsten	3.963	3.869
Huurkorting	5	- 9
Leegstand	- 270	- 165
	3.698	3.695

Overige opbrengsten

Onder de overige opbrengsten zijn de afkoopsommen vanwege vroegtijdige beëindiging van de huurcontracten opgenomen, maar ook betaalde boetes, bijdragen en vergoedingen. De opbrengsten van (zonnepanelen)installaties zijn ook hieronder gerubriceerd.

8. Bedrijfskosten

Exploitatiekosten	30-06-2026	30-06-2025
Belastingen	104	99
Verzekeringen	46	41
Onderhoud	163	340
VVE-bijdrage en externe beheerders	181	251
Verhuurkosten	50	10
Algemeen en overig	27	46
	571	787

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	30-06-2026	30-06-2025
Bewaarder en Juridisch Eigenaar	12	12
Raad van Toezicht	10	15
Verkoopkosten	- 9	6
Kantoorkosten	1	1
Algemene kosten	64	48
	78	82

7. Overige gegevens

Bestuurdersbelangen

De beheerder van het fonds en de bestuurders van de beheerder hebben in het boekjaar 2026 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, augustus 2026

De Beheerder

Beethoven Beheer B.V.