



Woon-Winkel Fonds

JAARVERSLAG 2021



Algemene informatie	5
Ontwikkelingen Woon-Winkel Fonds	6
Objecten Woon-Winkel Fonds	8
Profiel	9
Verslag van de Beheerder	11
Beleggingsbeleid	25
Jaarrekening 2021	27
Balans	28
Winst- en verliesrekening	29
Kasstroomoverzicht	29
Toelichting	31
Toelichting op de balans	34
Beleggingen	34
Vorderingen	35
Overige activa	35
Fondsvermogen	36
Langlopende schulden	37
Kortlopende schulden	38
Niet in de balans opgenomen verplichtingen/rechten	38
Toelichting op de winst- en verliesrekening	42
Opbrengsten uit beleggingen	42
Kosten	43
Kostenvergelijking	44
Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht	44
Fiscale positie	45
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	47
Bijlagen	53
Verloopstaat onroerend goed	54
Beleggingsportefeuille	56
Juridische structuur van het Fonds	62

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 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 Stephensonstraat 31A 3846 AK HARDERWIJK De directie bestaat uit: D. Overmeer en L.J. Overmeer
BEWAARDER	Darwin Depositary Services B.V. Barbara Strozzilaan 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 Watermanweg 80 3067 GG Rotterdam
JURIDISCH ADVISEUR	Eversheds B.V. De Cuserstraat 85a 1081 CN Amsterdam

ALGEMENE INFORMATIE

Fondsvermogen (bedragen zijn in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
Kapitaal	20.472	11.660
Herwaarderingsreserve	19.586	17.496
Resultaat lopend boekjaar	2.129	10.902
	42.187	40.058
Aantal uitstaande Participaties	233.924	233.924
Waarde per Participatie in €	180,34	171,24

Aantallen Participaties	2021	2020
Stand 1 januari in aantallen Participaties	233.924	233.924
Uitgegeven Participaties	-	-
Ingekochte Participaties	-	-
Stand 31 december in aantallen Participaties	233.924	233.924

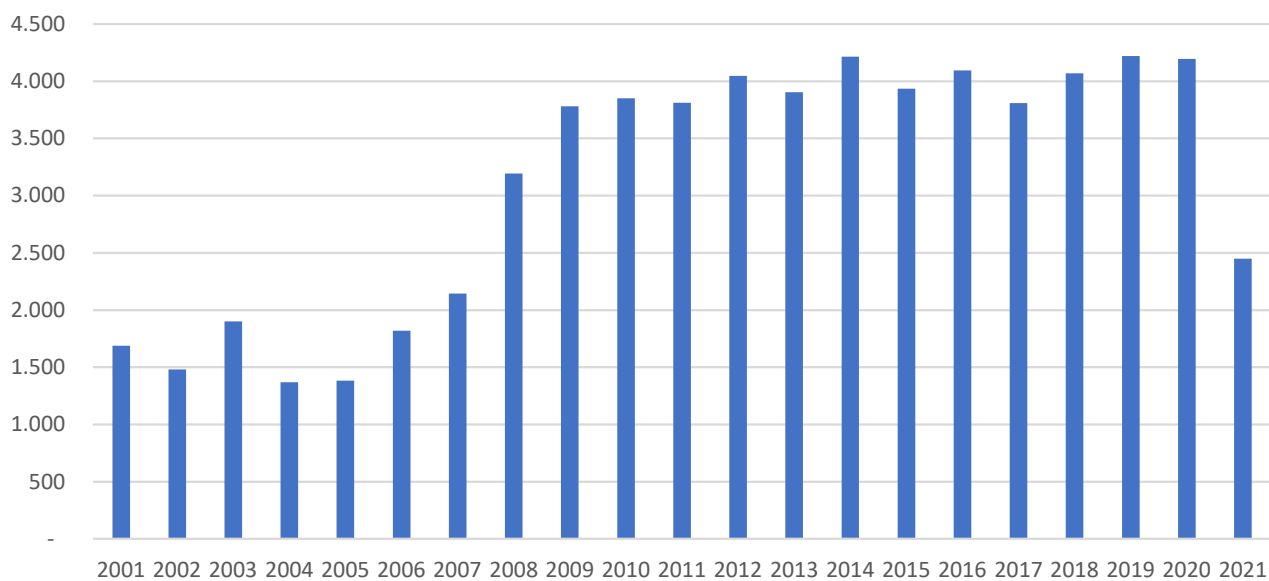
Winst- en verliesrekening (bedragen zijn in duizenden euro's)	2021	2020
Netto opbrengst onroerend goed	5.521	5.428
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (verkoop O.G.)	-	-
Overige baten en lasten	-	8
Kosten van beheer en bewaring	- 1.156	- 1.039
Overige bedrijfslasten	- 1.915	- 201
Operationeel resultaat	2.450	4.196
Herwaarderings O.G.	1.738	8.805
Financieringslasten	- 2.059	- 2.099
Totaal beleggingsresultaat	2.129	10.902

Fondsvermogen en uitkering	2021	2020	2019	2018
Netto vermogenswaarde (in duizenden euro's)	42.187	40.058	29.156	22.158
Aantal uitstaande Participaties	233.924	233.924	233.924	233.924
Netto vermogenswaarde per Participatie in € incl. uitkering	180,34	171,24	124,64	94,73
(Voorgestelde) uitkering in €	-	-	-	-
Netto vermogenswaarde per Participatie in € excl. uitkering	180,34	171,24	124,64	94,73

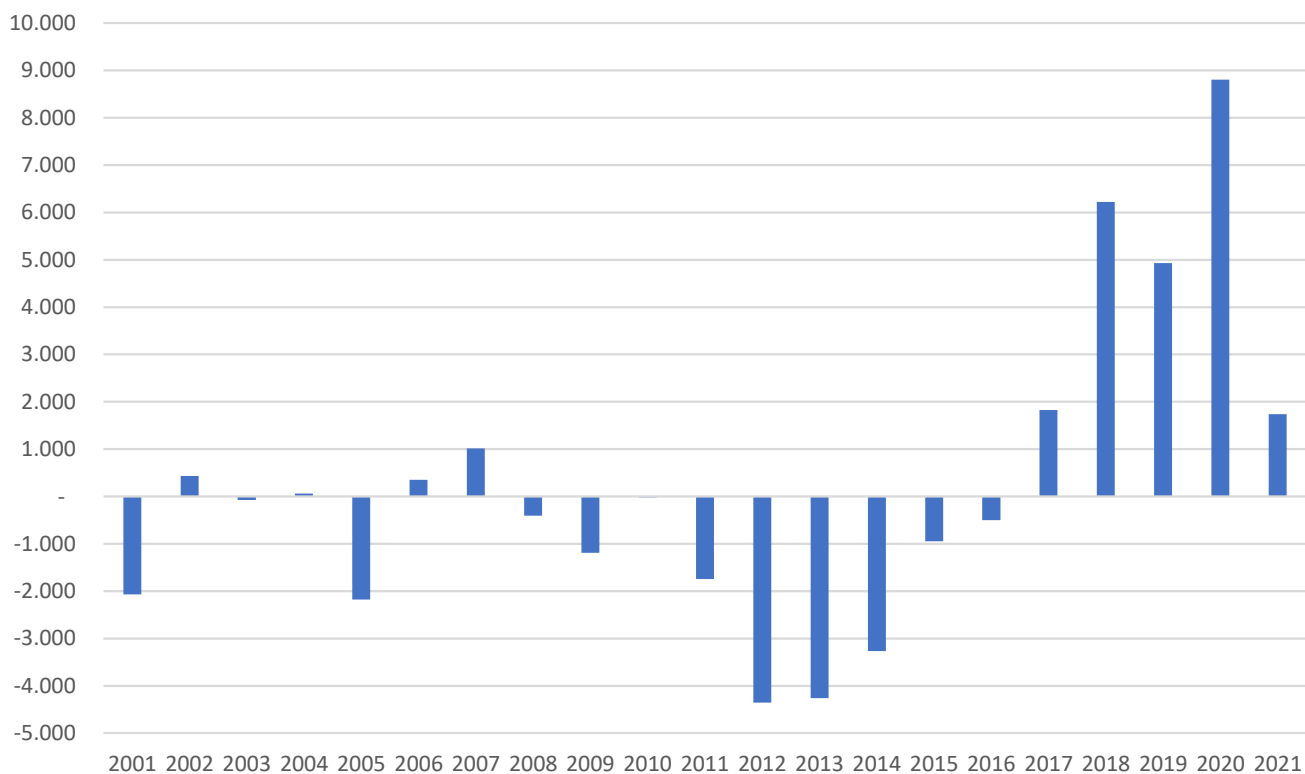
Winst- en verliesrekening (bedragen zijn in duizenden euro's)	2021	2020	2019	2018
Opbrengst uit beleggingen	7.259	14.241	10.311	11.370
Kosten	5.130	3.339	3.314	3.379
Totaal beleggingsresultaat	2.129	10.902	6.997	7.991

ONTWIKKELINGEN WOON-WINKEL FONDS

Operationeel resultaat (totaal beleggingsresultaat, exclusief herwaardering en financieringslasten, bedragen zijn in duizenden euro's)



Herwaarderingen (bedragen zijn in duizenden euro's)





OBJECTEN WOON-WINKEL FONDS

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 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 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.

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 of zoveel eerder als de Beheerder daartoe beslist gelet op de ontwikkeling van de kasstroom of andere ontwikkelingen.

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.



VERSLAG VAN DE BEHEERDER



Het jaar 2021 is afgesloten met een direct resultaat van € 391.367 ten opzichte van € 2.097.068 over 2020. Na herwaardering onroerend goed kwam het netto resultaat uit op € 2.129.077 ten opzichte van € 10.902.176 in 2020.

De vastgoedportefeuille heeft dit jaar een positieve herwaardering laten zien van € 1,7 miljoen ten opzichte van een positieve herwaardering in 2020 van € 8,8 miljoen. Hieruit blijkt een algemene positieve tendens die de vastgoedmarkt de afgelopen jaren heeft gekenmerkt. Voor meer informatie wordt verwezen naar de toelichting op beleggingen op pagina 34.

Met de financier zijn in de leningsovereenkomst (facility agreement) eind 2017 convenanten afgesproken voor de leverage (LTV) en voor de Debt Yield (DY: operationeel resultaat gedeeld door financieringsbedrag).

De afspraken voor de leverage zijn 75% eind november 2017 dalend naar 62,5% eind november 2022. Per ultimo 2021 is de LTV 47,5%. De afspraken voor de DY zijn 8% eind november 2017 stijgend naar 9% eind november 2022. Op het moment van rapportage aan de financier in november 2021 bedroeg de DY 10,46%.

Per jaarultimo werd aan de eis van de convenanten voldaan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de continuïteitsparagraaf op pagina 32.

Om aan de LTV convenanten te blijven voldoen heeft het Fonds een aantal instrumenten ter beschikking: aflossing op de lening, investeren in de portefeuille en het selectief verkopen van vastgoed. Naast deze instrumenten, waar de Beheerder invloed op heeft, kunnen een positieve herwaardering op basis van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt alsmede positieve algemene economische ontwikkelingen helpen bij het verlagen van de LTV. De Beheerder heeft hier echter geen invloed op. De DY convenanten streeft het Fonds na met behulp van kostenminimalisatie en huuroptimalisatie. Het Fonds monitort de DY ieder kwartaal en tussentijds bij opzeggingen of nieuwe huurovereenkomsten.

Ultimo 2020 is de LTV gedaald tot onder de 50%. Conform de afspraken in de facility agreement is de aflossing vanaf dat moment verlaagd naar 1% in plaats van 2%.

De huidige hypothecaire lening, met een resterend saldo van € 44,3 miljoen, is opgezegd en wordt op 15 februari 2022 afgelost. Ultimo 2021 is er een nieuwe kredietovereenkomst afgesloten met Handelsbanken voor een bedrag van € 45 miljoen. Deze nieuwe hypothecaire lening heeft een looptijd van 5 jaar tegen een vast rentepercentage gelijk aan de 5-jaars IRS met een opslag van 1,85%. Indien de IRS nul of minder is, dan wordt deze geacht nul te zijn. Op 10 februari 2022 is de rente vastgesteld op 2,4%.

De kosten voor het afsluiten van de nieuwe financiering, zoals de afsluitprovisie en advieskosten, bedragen circa € 0,3 miljoen. Daarnaast dient bij de aflossing van de huidige hypothecaire lening € 1,3 miljoen aan boetes te worden betaald (1% exit-fee en 2% prepayment-fee). Deze kosten zijn volledig opgenomen in het resultaat van 2021 als herfinancieringskosten.

Het directe rendement over 2021 bedraagt € 391.367 ten opzichte van € 2.097.068 in 2020. Deze daling is vrijwel geheel te verklaren door eerder genoemde herfinancieringskosten van € 1,6 miljoen. Verder zijn enerzijds de exploitatiekosten en financieringslasten licht gedaald, anderzijds zijn de kosten van de beheerder en de overige bedrijfslasten licht gestegen.

In het algemeen sluit de Beheerder het jaar met een positief gevoel af. Het proces van de herfinanciering is goed verlopen. De nieuwe financiering draagt niet alleen bij aan de continuïteit van het Fonds, maar ook heeft deze financiering gunstiger voorwaarden. Zo is de renteopslag lager en zijn de mogelijkheden voor aan- en verkoop gunstiger.

Naast de herfinanciering heeft de Beheerder de verzekeringen bij een andere partij onder gebracht ultimo 2021. Dit zal ook zorgen voor een flinke kostenbesparing.

Al met al verwacht de Beheerder dat deze ontwikkelingen zullen bijdragen aan een gezond(er) Fonds de komende jaren met een lage LTV, goed resultaat en voldoende liquide middelen.





Bijzonderheden 2021

Ook afgelopen jaar stond in het teken van corona. Waar de hoop op 'terug naar normaal' groeide na het beëindigen van de lockdown in mei 2021 en een redelijk normale zomerperiode, liepen de besmettingen na de zomer weer op, mede door de nieuwe omikron variant. Het gevolg was een nieuwe harde lockdown van 19 december 2021 tot 15 januari 2022. Voor ondernemers zijn weer steunmaatregelen beschikbaar gesteld door de overheid.

Dat ondernemers uit vrijwel de meeste sectoren het de afgelopen jaren lastig hebben gehad heeft geen toelichting. Tegelijkertijd zijn er in 2021 slechts 1.536 bedrijven en instellingen (exclusief eenmanszaken) failliet verklaard volgens het CBS. Dit is 43% lager dan in 2020 en zelfs het laagste niveau in 31 jaar. De noodsteun van de overheid voor ondernemers is hier dan ook niet los van te zien. Afhankelijk van het beleid van de overheid, zowel de te treffen maatregelen als het terugvorderen van de steun, zal 2022 voor veel ondernemers opnieuw een onzeker jaar worden.

Voor de verhuurders was er tot voorkort geen eenduidige richtlijn omtrent de tegemoetkoming naar huurders. Inmiddels heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan voor 290-bedrijfsruimten ten tijde van de coronacrisis. Hiermee is duidelijkheid geschept voor huurovereenkomsten die zijn aangegaan vóór 15 maart 2020, namelijk het toepassen van de vastelastenmethode: ((overeengekomen huurprijs - het gedeelte van de TVL dat aan de huur wordt toegerekend) x percentage omzetvermindering x 50%). Ondanks deze uitspraak blijven er nog veel zaken onbeantwoord, zoals

de toepassing voor huurovereenkomsten die ná 15 maart 2020 zijn aangegaan en wat de toepassing is voor 230a-bedrijfsruimten.

De impact van corona op de portefeuille van Woon-Winkel Fonds is ook in 2021 beperkt gebleven. Er hebben zich geen faillissementen voor gedaan en de verhuurbaarheid is ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorige jaren.

Wat betreft de debiteurenpositie heeft corona wel degelijk impact gehad op het Fonds gedurende het jaar. Huurders die geraakt werden door de lockdown hebben gebruik kunnen maken van een opschortingsregeling, wat de debiteurenpositie op zijn hoogtepunt heeft opgedreven tot ruim € 500.000. Aan enkele huurders, die het omzetverlies onderbouwd konden aantonen, is een huurkorting verstrekt. Per jaarultimo is de debiteurenpositie weer genormaliseerd, maar ook gedurende 2022 verwacht de Beheerder een stijging van de debiteurenpositie.

Als gevolg van de verstrekte huurkortingen en de bevrozing van de huurverhoging van de sociale huursector door de overheid zijn de gerealiseerde huuropbrengsten licht gedaald ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de coronacrisis.

Gelet op de opbouw van de portefeuille (op basis van de taxatiewaarde 42% woningen/58% winkels) en de corona-gevoeligheid van de commerciële huurders (79% van de commerciële huurstroomb omvat supermarkten en PDV) verwacht de Beheerder dat de impact van corona voor 2022 vergelijkbaar zal zijn met 2021.



Vastgoedmarkt

Ondanks dat 2021 een turbulent jaar was heeft de Nederlandse vastgoedmarkt zich weerbaar getoond, zo blijkt uit recent onderzoek van vastgoedadviseur Savills. De verwachting is dat door de traditionele eindspurt in het vierde kwartaal het beleggingsvolume aan het eind van 2021 € 17 miljard zal bedragen. Dit is een daling van 35% in vergelijking met 2020. Van het totale beleggingsvolume is maar liefst 67% afkomstig uit het buitenland. Dit hoge aandeel toont aan dat buitenlandse beleggers vertrouwen hebben blijven houden in de Nederlandse vastgoedmarkt.

Volgens Capital Value komt het totale transactievolume van de woningbeleggingsmarkt in 2021 naar verwachting uit op € 7,7 miljard. Dit betreft een daling van 32,5% ten opzichte van 2020. Deze daling wordt vooral veroorzaakt door de verhoging van de overdrachtbelasting per 1 januari 2021, waardoor veel beleggers hun voorgenomen verkopen al in 2020 hebben uitgevoerd. Daarnaast blijkt dat er veel meer kapitaal beschikbaar is dan er nu geïnvesteerd is. In 2021 is voor zeker € 3 miljard aan beschikbaar kapitaal niet aangewend voor nieuwe huurwoningen. Capital Value noemt dit een gemiste kans, aangezien met dit geld veel kan worden gedaan aan het woningtekort in Nederland.

Winkels

Ondanks de maandenlange lockdown en de andere problemen die corona veroorzaakte voor de retail is de leegstand in 2021 gedaald. In aantal panden gemeten is de leegstand van 7,5% begin 2021 gedaald naar 6,8% aan het einde van 2021. In absolute getallen is het aantal leegstande panden met 1.756 gedaald tot 14.579 eind 2021.

De reden van de afnemende leegstand ligt grotendeels in het onttrekken van panden uit de voorraad, namelijk bijna 2.000 panden in 2021. Het is niet in alle gevallen te achterhalen wat de nieuwe functie van deze panden is, maar in de meeste gevallen lijken dat woningen te zijn. De voornaamste verklaring van de afnemende winkelleegstand is dan ook de overspannen woningmarkt.

De retail was ook in 2021 afhankelijk van de maatregelen van de overheid voor de bestrijding en beheersing van het coronavirus. Net als vorig jaar zijn de effecten

uiteenlopend voor de (verschillende sectoren binnen de) detailhandel.

In het eerste kwartaal van 2021 nam de omzet van de totale detailhandel, vergeleken met de omzet in dezelfde periode een jaar eerder, voor het eerst sinds 2013 af. Daarentegen nam de omzet in het tweede kwartaal met ruim 8% toe. Dit is de op één na grootste stijging sinds het begin van de meetmethode in 2005. In het derde kwartaal stagneerde de groei van de omzet naar 3%.

Ingezoomd op de stijging van het derde kwartaal 2021 is deze geheel toe te schrijven aan de non-foodsector met een stijging van 4%. De omzet van de foodsector is sinds de start van de coronacrisis voor het eerst gedaald door lagere omzetten bij de supermarkten. Deze cijfers worden uiteraard sterk beïnvloed door de sluiting van de winkels tijdens de lockdown(s).

Waar de omzetsijging van de non-foodsector vorig jaar voornamelijk toe te schrijven was aan de meubel- en doe-het-zelfwinkels, komt deze in het derde kwartaal 2021 vrijwel geheel ten goede van de kleding- en schoenenwinkels.

Het belang van internetverkoop is tijdens de coronacrisis erg duidelijk geworden. Internetverkopers kunnen gesplitst worden in pure webwinkels en multichannelers, die zowel online als via winkels verkopen. De internetverkoop namen vorig jaar sterk toe, maar in het derde kwartaal van 2021 was de omzetgroei (10%) het laagst in de afgelopen zeven jaar. Opmerkelijk is ook dat de omzettoename voor het eerst in vijf jaar bij pure webwinkels hoger is dan bij multichannelers.

Winkels van Woon-Winkel Fonds

De Beheerder van Woon-Winkel Fonds heeft de leegstand in de winkelportefeuille gedurende het afgelopen jaar licht zien stijgen van 3,8% in 2020 naar 4,5% in 2021. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de winkel in Wassenaar (voormalige zonnestudio) vrijwel geheel 2021 heeft leeg gestaan en de winkel in Nieuw-Weerdinge (voormalige Spar-supermarkt) nog niet is ingevuld.

De gewogen gemiddelde looptijd van de commerciële contracten is gedaald van 3,9 jaar eind 2020 naar 3,0 jaar eind 2021.

Woningen

De woningmarkt is nog steeds oververhit blijkt uit recente cijfers van makelaarsvereniging NVM. Het aanbod te koop staande woningen in Nederland is opnieuw afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Eind 2021 staan er nog slechts 15.600 woningen te koop, dat is 33% minder dan vorig jaar. De krapte-indicator is in 2021 verder gedaald naar 1,3 (2020: 1,9), wat betekent dat de consument nog minder keus heeft.

De toegenomen schaarste leidt opnieuw tot forse prijsstijgingen. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning steeg in het vierde kwartaal van 2021 naar € 438.000 (+20,7%) en van een nieuwbouwwoning naar € 466.000 (+13,8%).

De terugval in het aantal verkopen is in 2021 hard gegaan. Op jaarbasis werden er door NVM-makelaars ruim 141.000 woningen verkocht, terwijl dit aantal jarenlang rond de 170.000 lag. De laatste keer dat het aantal verkopen zo hard terugliep was in 2008/2009, de periode van de kredietcrisis. De oorzaken zijn nu echter totaal anders.

Van de verkochte woningen werd circa 80% boven de vraagprijs verkocht. Op tussenwoningen wordt procentueel het meest overboden.

In het vierde kwartaal 2021 duurde het gemiddeld 23 dagen voordat een woning werd verkocht. Dat is 1 dag langer dan in het derde kwartaal. De ondergrens lijkt daarmee bereikt.

De NVM-voorzitter van de vakgroep Wonen geeft aan dat de woningmarkt in een vicieuze cirkel zit. De

doorstroming stokt door te weinig aanbod en de krapte jaagt de prijzen op. De lage rente, de overwaarde op bestaande woningen, de spaartegoeden en het vertrouwen in de economie leiden gemakkelijk tot hoge biedingen en prijzen. Een tweedeling in de maatschappij ligt op de loer, waarbij woningbezitters en woningzoekers meer en meer tegenover elkaar komen te staan. De bouw van nieuwe en passende woningen voor verschillende doelgroepen is cruciaal om deze problematiek te doorbreken.

Woningen van Woon-Winkel Fonds

Alle woningen in de portefeuille van Woon-Winkel Fonds zijn per ultimo 2021 in waarde gestegen. Voor Woon-Winkel Fonds geldt dat de huurmarkt verder is versterkt. Dit heeft geleid tot hogere huurprijzen en een verbeterde bezettingsgraad.

In 2021 is de leegstand van de woningen gedaald naar slechts 0,8% tegenover 1,5% in 2020. De Beheerder verwacht dat de mutatiegraad van de woningen de komende jaren redelijk stabiel zal blijven, vooral gezien de krapte op de markt.

De stille reserve van de woningen van het Fonds is dit jaar na taxatie gestegen. Onder stille reserve wordt verstaan het verschil tussen de gerealiseerde prijs bij individuele verkoop bij leegstand en de getaxeerde waarde op complexniveau in verhuurde staat. Per jaarultimo bedroeg de stille reserve € 6.431.000 tegenover € 4.115.500 in 2020. Deze toename wordt veroorzaakt doordat de getaxeerde leegwaarde meer is gestegen dan de taxatiewaarde in verhuurde staat.



Ontwikkelingen Woon-Winkel Fonds

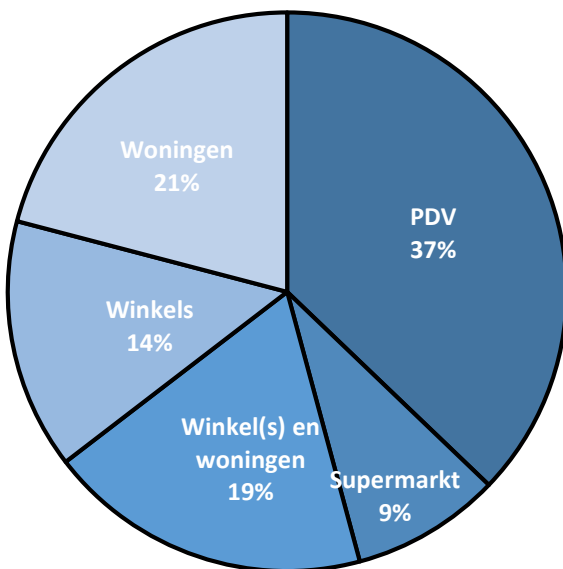
De Beheerder heeft voortdurend aandacht voor het in stand houden en verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille. Zo zijn in 2021 de verbouwing van de Praxis in Hoogeveen en de realisatie van twee appartementen in Hallum afgerond.

Voor 2022 en later heeft Woon-Winkel Fonds de volgende verbouwingen gepland:

- Andel, verbouwing supermarkt en het toevoegen van appartementen;
- Hierden, verbouwing supermarkt en het toevoegen van appartementen;
- Apeldoorn, transformatie van de winkels;
- Son & Breugel, aanpassing van de gevel;

Concentraties portefeuille

In onderstaande diagram zijn de concentraties per soort object op basis van de totale theoretische huuropbrengsten weergegeven. De meeste huur komt voort uit de Perifere Detailhandel Vestiging (PDV) met een prominente rol voor Son en Breugel. Er bestaat een concernrisico bij de supermarkten, omdat deze onder dezelfde entiteit vallen.



Verhuurderheffing en verhuurderbijdrage

Verhuurders die meer dan 50 sociale huurwoningen verhuren, betalen een heffing over de waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 752,33 per maand (prijspeil 2021).

Vanaf 2018 zijn verhuurders die meer dan 50 sociale huurwoningen verhuren ook verplicht een verhuurderbijdrage te voldoen aan de Huurcommissie. Voor 2021 is dit vastgesteld op € 2,52 (2020: € 2,53) per woning, waarbij de eerste 50 woningen zijn vrijgesteld.

Verhuurderheffing voor Woon-Winkel Fonds

In 2021 had Woon-Winkel Fonds 116 (2020: 133), van de 199 (2020: 197), woningen die aan de criteria voor verhuurderheffing voldoen. Deze woningen hadden een totale WOZ waarde van € 18.309.000 (2020: € 19.178.000). De verhuurderheffing bedroeg over 2021 € 54.794 (2020: € 67.261).

De vrijstelling van het aantal woningen is in 2018 verhoogd van 10 naar 50. Het tarief van de verhuurderheffing is voor 2022 vastgesteld op 0,332%.

De betaalde heffing over de afgelopen jaren ziet er als volgt uit:

Jaar	Tarief	Heffing
2017	0,536%	€ 78.864
2018	0,591%	€ 63.553
2019	0,561%	€ 62.159
2020	0,562%	€ 67.261
2021	0,526%	€ 54.794

De verhuurderheffing ligt al langere tijd onder vuur, maar in het nieuwe Coalitieakkoord is de knoop doorgehakt. De verhuurderheffing gaat vanaf 2023 stapsgewijs verdwijnen, zodat met nieuwe bindende afspraken geld vrijkomt voor de bouw, renovatie en verduurzaming van woningen.

RISICO'S

De belangrijkste risico's van het Fonds zijn de volgende:

Marktrisico's

Deze risico's bestaan uit waardeschommelingen van onroerend goed ten gevolge van veranderingen op de markt voor dat onroerend goed, bijvoorbeeld als gevolg van een kredietcrisis. Die risico's kunnen anders zijn naar gelang het soort onroerend goed waarin wordt belegd. Met name het commerciële gedeelte van de portefeuille is in de afgelopen jaren vatbaar geweest voor substantiële afwaarderingen. Deze situatie heeft zich wel verbeterd, maar ultimo 2021 blijft dat risico aanwezig. Afwaarderingen kunnen een risico vormen voor de (convenanten bij) financiers.

De Beheerder heeft dit risico door middel van spreiding van het soort onroerend goed (woningen en winkels) en geografische spreiding gemitigeerd.

Financierings- en renterisico

De beleggingen van het Fonds worden (deels) gefinancierd met vreemd vermogen. Zolang de rentelasten lager zijn dan de baten van de gefinancierde beleggingen is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom die tot een hoger rendement kan leiden. Hier staat uiteraard tegenover dat indien de financieringsrente stijgt deze hefboomwerking kan opdrogen en zelfs kan omslaan in een negatieve hefboom. De Beheerder heeft de mogelijkheid om, uitsluitend in verband met het afdekken van te groot geachte renterisico's, gebruik te maken van rente-instrumenten.

Het Fonds heeft eind november 2017 een financiering afgesloten met een looptijd van vijf jaar. Het renterisico voor deze financiering is afgewend door middel van een rentecap.

Ultimo 2021 is er een nieuwe financieringsovereenkomst getekend bij Handelsbanken met een looptijd van vijf jaar. Deze financiering zal in februari 2022 worden verstrekt en daarmee zal de huidige financiering worden afgelost. De nieuwe financiering heeft een vaste rente voor de gehele looptijd.

Verhuur- en leegstandsrisico

De mogelijkheid bestaat dat huurcontracten niet worden verlengd. In dat geval dient een nieuwe huurder te worden gezocht en kan leegstand ontstaan. Hier kan enige tijd mee gemoeid zijn. Daarnaast staat niet vast dat de hoogte van de huur gehandhaafd kan blijven. Aangezien er ook belegd kan worden in onroerend goed dat voor minder dan 50% verhuurd is blijft het risico aanwezig dat het resterende gedeelte niet volledig verhuurd wordt. Dat kan consequenties hebben voor de waarde van een object (en dus voor de verkoopopbrengst) en voor de kasstroom. Dit risico is echter gemitigeerd gelet op de veelheid van huurcontracten in beide sectoren van de portefeuille. Ook door geografische spreiding heeft de Beheerder het risico beperkt.

Debiteurenrisico

De mogelijkheid bestaat dat huurders niet aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen. De Beheerder voert een zeer actief inningsbeleid, maar de situatie kan zich voordoen dat vorderingen oninbaar zijn en (gedeeltelijk) moeten worden afgeboekt. Dit kan een negatieve invloed hebben op het rendement van het Fonds. Ook hier geldt dat de veelheid van debiteuren het debiteurenrisico aanzienlijk vermindert.

Verduurzamingsrisico

De wet- en regelgeving omtrent de verduurzaming van onroerend goed is sterk in ontwikkeling. De eisen ten aanzien van bijvoorbeeld isolatie, energieprestatie en energielabel worden steeds strenger. Het risico bestaat dat onroerend goed in de portefeuille van Woon-Winkel Fonds niet meer aan deze eisen voldoet. De Beheerder houdt de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten. Bij de planning van verbouwingen of groot onderhoud wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de mogelijkheden tot verbetering van het energielabel/de energieprestatie. Indien er nieuwe beleggingen worden aangekocht, dan wordt de mate van duurzaamheid uiteraard meegenomen in de investeringsbeslissing.

Fondsstructuurrisico

Een fonds voor gemene rekening is geen rechtspersoon maar een overeenkomst tussen de Beheerder, de Juridisch Eigenaar en de Participanten. In de Voorwaarden van Beheer en Bewaring is bepaald dat het Fonds geen maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap vormt. Dit heeft volgens de meeste deskundigen als consequentie dat er geen sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid van de Participanten in een dergelijk fonds en dat de crediteuren daarvan zich dus slechts kunnen verhalen op het vermogen van dat fonds. Volgens deze deskundigen kunnen de Participanten van het Woon-Winkel Fonds dus niet meer verliezen dan hun inleg. Het is echter niet met zekerheid te zeggen dat het Fonds onder geen enkele omstandigheid aangemerkt zal kunnen worden als een maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap, omdat hierover (nog) geen duidelijke rechtspraak bestaat. Mochten zulke omstandigheden zich wel voordoen dan kan dit leiden tot aanspraken op het niet bij Woon-Winkel Fonds ingelegde gedeelte van het vermogen van de Participanten.

Financiële instellingen zijn steeds minder bereid om fondsen voor gemene rekening te financieren, daardoor kan de financiering onder druk komen te staan. Hoewel de Fondsstructuur enige zekerheid biedt aan de Participanten, met name vanwege het gebrek aan verhaalbaarheid, kan deze structuur ook in de ogen van de financiers een risico vormen.

Risicomanagement

Naast de in het Prospectus opgenomen maatregelen en procedures zijn ook in de AO/IB de nodige procedures beschreven op het gebied van risicomanagement en compliance. Ook de AFM, als toezichthouder voor de financiële markt, zorgt direct en indirect voor alertheid bij de Beheerder aangaande risicomanagement. De Beheerder is voortdurend waakzaam en proactief teneinde verdere verbeteringen in het risicomanagement aan te brengen. Ieder kwartaal wordt een risico-analyse gemaakt.

Voor de overige risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 1 (Risicofactoren) van het Prospectus 2017, pagina 15 t/m 19.



Fondsrendement

Woon-Winkel Fonds heeft 2021 afgesloten met een positief direct resultaat van € 391.367 tegenover € 2.097.068 in 2020. Er heeft in 2021 een positieve herwaardering onroerend goed van € 1.737.709 plaatsgevonden tegenover € 8.805.107 positief in 2020. Dit resulteert per saldo in een positief fondsrendement van 5,3% (2020: 37,4%).

In onderstaand overzicht staan de belangrijkste fondsgegevens over de afgelopen jaren vermeld.

Fondsvermogen en uitkering	2021	2020	2019	2018	2017
Netto vermogenswaarde (bedragen in duizenden euro's)	42.187	40.058	29.156	22.158	14.167
Aantal uitstaande Participaties	233.924	233.924	233.924	233.924	233.924
Netto vermogenswaarde per Participatie in € incl. uitkering	180,34	171,24	124,64	94,73	60,56
(Voorgestelde) uitkering in €	0,--	0,--	0,--	0,--	0,--
Netto vermogenswaarde per Participatie in € excl. uitkering	180,34	171,24	124,64	94,73	60,56

Winst- en verliesrekening (bedragen in duizenden euro's)	2021	2020	2019	2018	2017
Opbrengst uit beleggingen (voor herwaardering en verkoopresultaten)	5.521	5.428	5.353	5.094	5.052
Verkoopresultaten O.G.	-	-	-	-	268
Overige baten	-	8	30	51	4
Op- en afslagen	-	-	-	-	-
Kosten van beheer en bewaring	- 1.156	- 1.039	- 972	- 898	- 862
Overige bedrijfslasten	- 1.915	- 201	- 191	- 244	- 653
Operationeel resultaat	2.450	4.196	4.220	4.003	3.809
Herwaarderingen O.G.	1.738	8.805	4.928	6.225	1.826
Financieringslasten	- 2.059	- 2.099	- 2.150	- 2.237	- 2.004
Totaal beleggingsresultaat	2.129	10.902	6.997	7.991	3.631
Totaal fondsrendement	5,3%	37,4%	31,6%	56,4%	34,5%

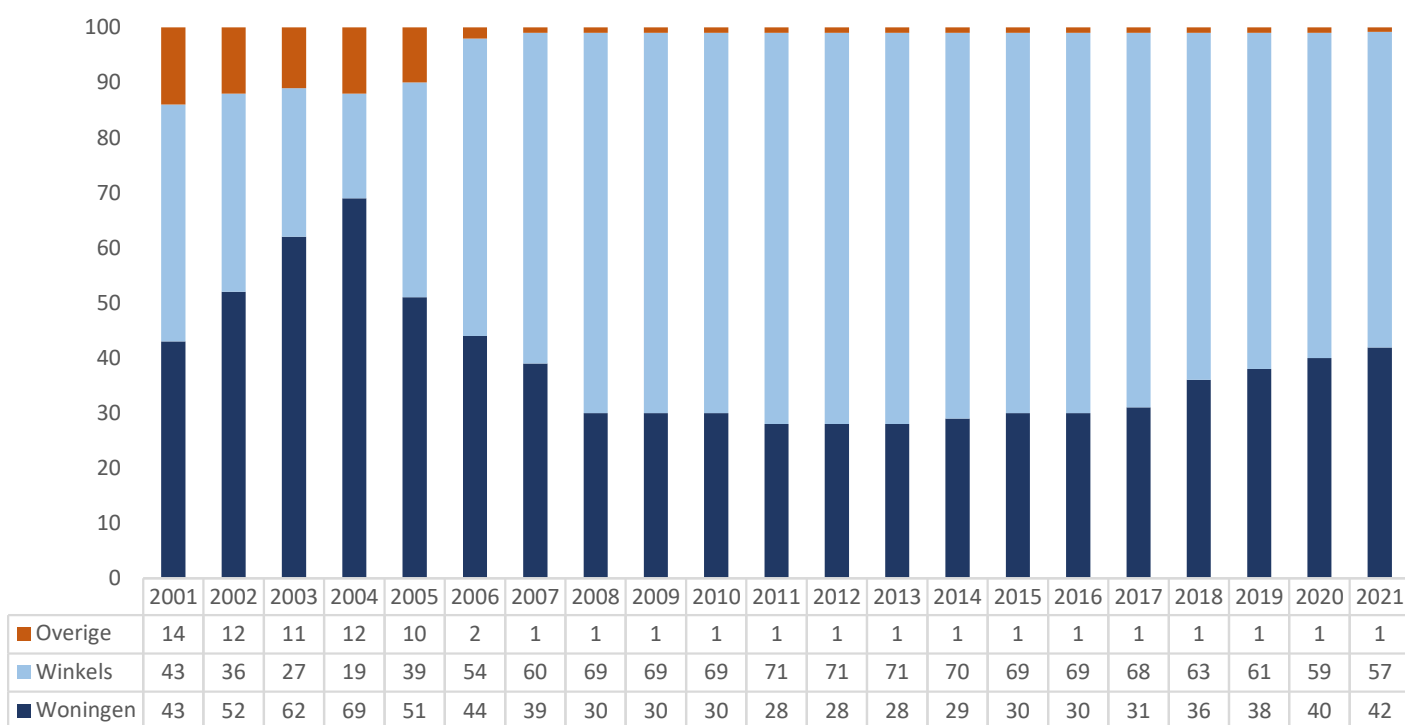
Beleggingsportefeuille

Het belegd vermogen 2021 is inclusief investeringen en herwaardering gestegen van € 91,3 miljoen naar € 93,3 miljoen. Na de herfinanciering in 2017 is er weer meer financiële ruimte ontstaan om het beleid tot “upgraden” van de portefeuille invulling te geven. Vanaf 2018 zijn er diverse investeringen gedaan. Voor 2022 staat er ook een aantal investeringen in de planning. De beheersing van de exploitatiekosten en verbetering van het directe rendement stonden in 2021 ook weer centraal en zullen dit de komende jaren ook staan.

Verkopen hebben zich in 2021 niet voorgedaan. De herwaardering van de portefeuille wordt jaarlijks uitgevoerd door gerenommeerde taxateurs en bedraagt per saldo € 1.737.709 positief, wat neerkomt op 1,9% van het belegd vermogen.

Meer informatie over de beleggingsportefeuille is te vinden in bijlage 2 op pagina 56.

Beleggingen Woon-Winkel Fonds (in percentages)



Portefeuille

Jaarlijks wordt de portefeuille aan het eind van het jaar getaxeed, wat inzicht geeft in zowel de beleggingswaarde als huurwaarde van de portefeuille.

Uit de laatste taxaties blijkt dat de huuropbrengsten van het commerciële onroerend goed 102% (2020: 103%) bedragen van de huurwaarde. De contracten van het commercieel onroerend goed hebben per 31 december 2021 nog een gemiddelde looptijd van 3,0 jaar ten opzichte van 3,9 jaar eind 2020.

Aankopen

In 2021 hebben er geen aankopen plaatsgevonden.

Verkopen

In 2021 hebben er geen verkopen plaatsgevonden.

Verbouwingen

In 2021 zijn de verbouwingen in Hoogeveen en Hallum definitief afgerond. Daarnaast zijn er vooral voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd voor de verbouwingen in Andel en Hierden. Beide verbouwingen betreffen het toevoegen van appartementen aan de bestaande Spar-winkels. Naar verwachting zal de verbouwing in Andel eind 2022 gereed zijn en de verbouwing in Hierden starten in 2023. Voor 2022 staat tevens de verbouwing van Apeldoorn op de agenda.

Nieuwe contracten

Bij het afsluiten van nieuwe contracten staat het belang van langjarige huurcontracten voorop bij de Beheerder. De Beheerder merkt wel dat huurders flexibiliteit willen en er moeite mee hebben om zich voor een lange tijd te binden. Desondanks zijn er het afgelopen jaar wel weer een aantal langdurige huurcontracten afgesloten.

In Nieuwleusen en Venlo zijn twee units na jarenlange leegstand ingevuld voor respectievelijk twee en vijf jaar. In Hardenberg is de leegstaande unit na ruim een jaar ingevuld voor een periode van vijf jaar en de winkel in Wassenaar is na negen maanden leegstand ook weer ingevuld voor vijf jaar.

In Beilen is een unit verhuurd voor vijf jaar aan een vloerenwinkel en in Hoeven is de kapperszaak overgenomen met een nieuw contract voor vijf jaar. Tenslotte zijn aan de Wielewaal in Hoogeveen twee units opnieuw verhuurd voor twee en vijf jaar.

Leegstand

Het leegstandspercentage van de gehele portefeuille over geheel 2021 bedroeg 3,6% (2020: 3,3%). Per jaarultimo bedroeg de leegstand 2,4% (2020: 3,3%).

Verbouwing Hallum



Debiteurenbeheer

De debiteurenstand is gedaald van € 52.666 per 31 december 2020 naar € 45.167 per 31 december 2021, dit is exclusief de voorziening voor dubieuze debiteuren. Deze voorziening is gestegen tot € 30.355 per ultimo 2021 (2020: € 9.945). De stijging van de voorziening dubieuze debiteuren wordt veroorzaakt doordat een aantal huurders in moeilijkheden zijn geraakt door de coronacrisis. Ultimo 2021 omvat dit twee horecazaken en vier woningen.

Tijdens de lockdown hebben de getroffen huurders gebruik kunnen maken van een opschortingsregeling, waarbij maximaal 50% van de betaling van de huur mocht worden opgeschort. Na de lockdown diende dit in gelijke delen terugbetaald te worden. Er hebben 25 huurders gebruik gemaakt van deze regeling en inmiddels is vrijwel alle opgeschorte huur betaald.

Fondsvermogen en groei

In 2021 heeft er geen emissie plaatsgevonden waardoor het aantal Participaties gelijk is gebleven ten opzichte van 2020. Het totale fondsvermogen is gestegen van € 40,1 miljoen naar € 42,2 miljoen door het positieve resultaat van € 2,1 miljoen.

In augustus 2021 is de vierde groep Obligatiehouders (A-4) conform afspraak afgelost. De Obligatiehouders A en B ontvangen op jaarbasis 4% rente en hebben recht op 10% van het netto verkoopresultaat (gerealiseerde waardeveranderingen) indien de cumulatieve herwaarderingen (ongerealiseerde waardeveranderingen) positief zijn. Dit recht (en de bepaling van de herwaarderingen) is per ultimo 2017 ingegaan.

Financiering en continuïteit

De Beheerder heeft in 2017 voor Woon-Winkel Fonds een hypothecaire financiering van € 48,2 miljoen afgesloten. Ultimo 2021 is er een nieuwe financiering gesloten voor € 45 miljoen met een looptijd van 5 jaar. Op 15 februari 2022 wordt met de nieuwe financiering de huidige financiering afgelost.

Voor een nadere toelichting omtrent de continuïteit van het Fonds wordt verwezen naar pagina 32 van de jaarrekening onder het kopje "continuïteit".

De verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vreemde vermogen bedraagt per jaarultimo 45%/55%.

Financieringslasten

De hypothecaire lening bedraagt per jaarultimo € 44.326.712. De te betalen rente is op basis van 3-maands Euribor, waarbij geen rekening wordt gehouden met negatieve rente, verhoogd met een opslag van 3,9%.

De uitstaande obligaties bedragen per jaarultimo € 7.223.147. De te betalen rente is 1% per kwartaal.

Rentedekkingsinstrumenten

Conform de facility agreement moest het Fonds de variabele rente afdekken. De Beheerder heeft gekozen dit te doen door middel van een rentecap. Dit is te vergelijken met een verzekeringspremie. De Beheerder heeft in januari 2018 een rentecap afgesloten met een looptijd van 5 jaar tegen een strike van 1%. De kosten voor de rentecap zijn reeds verantwoord in de jaarrekening 2017 onder herfinancieringskosten.

Risk management en compliance

De Beheerder maakt gebruik van financiële instrumenten. De hiermee samenhangende risico's zijn nader omschreven in de fondsvoorwaarden.

Er wordt belegd conform het beleggingsbeleid en de uitgangspunten van het Prospectus.

Risicobeheer is een integraal onderdeel van het beleggingsproces. De directie van de Beheerder heeft in de verslagperiode gesproken over zaken met betrekking tot risicobeheer en compliance, wat ook onderdeel van bespreking is in het verslagjaar in de vergaderingen met de Raad van Toezicht evenals in de vergaderingen met de Bewaarder.

In het verslagjaar is er tevens in de vergaderingen met de Raad van Toezicht en in de vergaderingen met de Bewaarder van gedachten gewisseld over de gevolgen van de economische ontwikkelingen, over het beleggingsbeleid en de daarmee gepaard gaande risico's, de behaalde resultaten, de ontwikkeling van het belegde vermogen en de financieringen.

De directie van de Beheerder is van mening dat met het hiervoor geschetste raamwerk op adequate en efficiënte wijze invulling wordt gegeven aan de eis van onafhankelijk toezicht op de gang van zaken bij de beleggingsinstelling.

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum zijn er, behoudens de door de overheid nieuw getroffen Corona (steun)maatregelen, geen bijzondere gebeurtenissen geweest die vermeld dienen te worden in het jaarverslag.

Gebruikte bronnen

Gebruikte bronnen in het verslag van de Beheerder zijn: Vastgoedmarkt, Vastgoedjournaal, CBS, Vastgoed Belang, JLL, NVM, CBRE, Savills en eigen onderzoek.

Beleggingsbeleid

Het beleid van de afgelopen jaren, waarbij verhoging van het directe resultaat en “upgraden” van de kwaliteit van de portefeuille als doelstelling werd gezien, heeft tot een stabiel operationeel resultaat geleid, afgezien van de kosten voor herfinanciering in 2021. Vanaf 2017 zijn de jaarlijkse herwaarderingen positief, wat dit jaar resulteerde in een herwaardering van € 1,7 miljoen. Voor het komende jaar zal de Beheerder het beleid onverminderd voortzetten.

Doelstellingen voor 2022

De belangrijkste doelstelling voor 2022 is de beleggingen van Woon-Winkel Fonds zodanig te “upgraden” en aan te passen, dat deze te allen tijde aan de veranderende eisen van de markt, zowel van de financiers als van de huurders, (blijven) voldoen.

De speerpunten blijven ook in 2022 het optimaliseren van de huurinkomsten en beheersing van de kosten.

AO/IB Verklaring

Beethoven Beheer B.V. beschikt als Beheerder in de zin van de Wft over een beschrijving van de Administratieve Organisatie en een systeem van Interne Beheersing (AO/IB) die voldoet aan artikel 115y lid 5 van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (Bgfo). De AO/IB functioneert effectief en overeenkomstig deze beschrijving.

Harderwijk, 15 februari 2022

De Beheerder

Beethoven Beheer B.V.



JAARREKENING 2021

BALANS (voor winstbestemming, bedragen zijn in duizenden euro's)

Activa	31-12-2021	31-12-2020
--------	------------	------------

Beleggingen (1)

Winkels	53.340	53.975
Woningen	39.042	36.271
Overige	768	829
Vooruitbetaalde termijnen onroerend goed	128	238
	93.278	91.313

Vorderingen (2)

Vorderingen en overlopende activa	116	82
-----------------------------------	-----	----

Overige activa (3)

Liquide middelen	3.401	1.984
------------------	-------	-------

TOTALE ACTIVA	96.795	93.379
----------------------	---------------	---------------

Passiva

Fondsvermogen (4)

Kapitaal	20.472	11.660
Herwaarderingsreserve	19.586	17.496
Resultaat lopend boekjaar	2.129	10.902
	42.187	40.058

Langlopende schulden (5)

Hypothecaire lening	44.102	44.327
Obligaties B	7.223	7.223
	51.325	51.550

Kortlopende schulden (6)

Hypothecaire lening	225	482
Obligaties A < 1 jaar	-	111
Schulden en overlopende passiva	3.058	1.178
	3.283	1.771

TOTALE PASSIVA	96.795	93.379
-----------------------	---------------	---------------

Ratio's kortlopende schulden

Uitkomst van vorderingen en overige activa min kortlopende schulden	234	295
Uitkomst van totale activa min kortlopende schulden	93.512	91.608

WINST- EN VERLIESREKENING (bedragen zijn in duizenden euro's)

	2021	2020
Opbrengsten uit beleggingen (7)		
Huuropbrengsten	6.358	6.372
Exploitatiekosten	- 837	- 944
Netto opbrengst onroerend goed	5.521	5.428
Gerealiseerde waardeverandering beleggingen (verkoop)	-	-
Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen (herwaardering)	1.738	8.805
Overige baten en lasten	-	8
Som der bedrijfsopbrengsten	7.259	14.241

Kosten (8)

Kosten van beheer van beleggingen	1.127	1.010
Kosten bewaring	29	29
Financieringslasten	2.059	2.099
Overige bedrijfslasten	1.915	201
Som der bedrijfslasten	5.130	3.339
Resultaat	2.129	10.902

KASSTROOMOVERZICHT (bedragen zijn in duizenden euro's)

	2021	2020
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Direct beleggingsresultaat (resultaat + verkopen OG)	391	2.097
Aankopen van beleggingen/investeringen	- 227	- 191
Verkopen van beleggingen	-	-
Mutatie vorderingen	- 34	- 48
Mutatie overige passiva	1.880	- 83
	2.010	1.775
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangen bij uitgifte nieuwe Participaties	-	-
Betaald bij inkoop Participaties	-	-
Aflossing hypotheek	- 482	- 965
Aflossing achtergestelde lening	-	- 400
Aflossing Obligaties	- 111	- 71
	- 593	- 1.436
Netto kasstroom	1.417	339

	2021	2020
Aansluiting met banksaldi		
Saldo liquide middelen per 1 januari	1.984	1.645
Saldo liquide middelen per 31 december	3.401	1.984
Kasstroom	1.417	339



TOELICHTING

Woon-Winkel Fonds is een beleggingsfonds naar Nederlands recht, opgericht op 31 maart 1995. 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. De jaarrekening is opgesteld conform de wettelijke voorschriften uit BW 2 Titel 9, de Richtlijn 615 Beleggingsinstellingen van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet op het financieel toezicht (Wft).

Verbonden partijen

De Bewaarder van het Fonds (Darwin Depositary Services B.V.), de juridisch eigenaar (Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V.) en de Beheerder (Beethoven Beheer B.V.) zijn verbonden partijen. De aandelen van Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V. worden gehouden door de Stichting Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf. De aandelen van de Beheerder worden gehouden door de Stichting Vergelegen.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het jaarverslag, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteit

De Beheerder heeft, bij het opstellen van de opgave intrinsieke waarde, de gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van het Fonds.

De Beheerder heeft eind 2021 met Handelsbanken een nieuwe financieringsovereenkomst gesloten voor een bedrag van € 45 miljoen met een looptijd van 5 jaar. Hiermee is een van de mogelijke continuïteitsrisico's tot en met eind 2026 afgewend.

In de nieuwe financieringsovereenkomst zijn convenanten opgenomen ten aanzien van marktwaardedekking, rentedekking en solvabiliteit. De Beheerder verwacht dat deze afspraken de komende jaren kunnen worden gerealiseerd door de

nagestreefde huuroptimalisatie en kostenminimalisatie. De leverage afspraken worden bewaakt door continuïteit van het succesvol gebleken beheerbeleid en optimalisering van de portefeuille, waardoor de waarde van de portefeuille op peil blijft en waar mogelijk toeneemt. Gezien de ontwikkeling van de laatste jaren binnen de portefeuille van Woon-Winkel Fonds gaat de Beheerder ervan uit dat de komende jaren zonder problemen aan de afspraken inzake leverage kan worden voldaan.

De impact van het coronavirus op de portefeuille van Woon-Winkel Fonds is voor 2021 beperkt ten aanzien van huuropbrengsten, wederverhuurbaarheid en debiteurenpositie. Dit komt grotendeels door de opbouw van de portefeuille (42% woningen/57% winkels op basis van de taxatiewaarde) en de geringe corona-gevoeligheid van de commerciële huurders. Van de commerciële huurstream is namelijk ca. 85% afkomstig van PDV en supermarkten, welke branches geen negatieve economische gevolgen ondervinden door de coronamaatregelen.

Gelet op het voorgaande is de Beheerder van mening dat de jaarrekening van het Fonds kan worden opgesteld op basis van continuïteit.

Schattingsprocessen

Bij de opmaak en vaststelling van de jaarrekening wordt noodzakelijkerwijs een aantal schattingsprocessen gehanteerd. Deze processen hebben met name betrekking op de waardering van de beleggingen. De waardering van de beleggingen is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de kwaliteit van het vastgoed, monetaire en politieke ontwikkelingen.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Winkels, woningen en overig onroerend goed worden bij aankoop in het eerste jaar gewaardeerd op kostprijs (inclusief transactiekosten, waaronder overdrachtsbelasting), tenzij de Beheerder na aankoop besluit tot een tussentijdse taxatie. Onroerend goed, dat langer dan een jaar in bezit is, wordt getaxeerd en gewaardeerd tegen de reële waarde op basis van waardebeoordelingen door onafhankelijke externe taxateurs. Al het onroerend goed van Woon-Winkel Fonds is per 1 december 2021 getaxeerd door een onafhankelijke taxateur tegen reële waarde. Onder reële waarde wordt verstaan de waarde van het onroerend goed bij onderhandse verkoop in verhuurde staat, condities “kosten koper”.

Bij de bepaling van de waarde wordt door de taxateur onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de staat van onderhoud en de toekomstige ontwikkelingen.

Waardeverschillen ten opzichte van de vorige waardering of kostprijs worden verwerkt in de resultatenrekening. Niet gerealiseerde positieve verschillen per kasstroom genererende eenheid (KGE) tussen de reële waarde en de kostprijs worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. De KGE is vastgesteld op basis van de hierna te noemen exit strategie. Bij niet-gesplitste complexen wordt als uitgangspunt genomen dat deze complexen als geheel worden verkocht. Bij complexen waar reeds sprake is van een juridische splitsing (waar een VvE actief is) is als uitgangspunt genomen dat individuele units (winkel, woning of garage) separaat verkocht kunnen worden. Indien complexen met verschillende KGE binnen het betreffende complex als één geheel zijn aangeschaft, dan is de kostprijs per KGE vastgesteld naar rato van de reële waarde per ultimo 2020.

Toevoegingen en onttrekkingen van de herwaarderingsreserve vinden plaats ten laste van de overige reserves. Resultaten die behaald worden met de verkoop van onroerend goed worden verwerkt in de resultatenrekening.

Nieuw verworven onroerend goed dat voor minder dan 50% verhuurd is, zal worden gewaardeerd tegen kostprijs plus investeringen met daarin begrepen bouwrente.

De eerste waardering van overige activa geschiedt tegen reële waarde. Na de eerste verwerking worden de overige activa gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voor zover noodzakelijk wordt op huurvorderingen een voorziening voor oninbaarheid in mindering gebracht.

De eerste waardering van schulden geschiedt tegen reële waarde, inclusief de direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste verwerking worden de schulden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De huidige hypothecaire lening, met een resterend saldo van € 44,3 miljoen, is opgezegd en wordt op 15 februari 2022 afgelost. Vanwege het feit dat er ultimo 2021 reeds een nieuwe kredietovereenkomst is getekend voor € 45 miljoen wordt de hypothecaire lening als langlopende schuld opgenomen en gecorrigeerd met de aflossingen in 2022 conform de nieuwe kredietovereenkomst.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. De kosten voor het beheer van het Fonds, voor het externe beheer van het vastgoed, de bewaring van de activa, de accountant worden in het jaar waarop zij betrekking hebben ten laste van het resultaat geboekt.

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Toelichting op de balans

1. Beleggingen

Verloop van de beleggingen	Winkels	Woningen	Overig	Vooruitbetaalde termijnen o.g.	Totaal
Stand per 1 januari 2021	53.975	36.271	829	238	91.313
Aankopen/Investeringsen	141	196	-	- 110	227
Verkopen	-	-	-	-	-
Herrubricering *	- 635	635	-	-	-
Herwaardering (op basis van taxaties)	- 141	1.940	- 61	-	1.738
Stand per 31 december 2021	53.340	39.042	768	128	93.278

Bedragen zijn in duizenden euro's

* In 2021 is van drie complexen (Emmeloord, Wassenaar en Stadskanaal) de waarde van de woning(en) gesplitst van de winkel(s) voor een totale waarde van € 635.000.

De boekwaarde per einde boekjaar bedraagt € 93,3 miljoen op basis van de reële waarde. De reële waarde van de beleggingen wordt jaarlijks vastgesteld door middel van een taxatie, uitgevoerd door gerenommeerde taxateurs en is opgesteld per 1 december 2021. De taxateurs hebben bij de bepaling van de marktwaarde gebruik gemaakt van de huurwaardekapitalisatie methode ondersteund door de DCF methode.

Onder overig vastgoed worden de garages en parkeerplaatsen gerubriceerd.

De totale herwaardering van € 1.737.709 positief is op te splitsen in € 3.024.362 positief en € 1.286.653 negatief. De positieve herwaardering is grotendeels toe te rekenen aan de woningen (85%). De grootste stijgingen zijn te zien bij de complexen in Drachten, Emmeloord, Etten-Leur, Haarlem en Zoetermeer. De negatieve herwaardering komt vrijwel geheel voor rekening van de winkels (95%), waarbij de complexen in Apeldoorn, Utrecht en Griendtsveenweg te Hoogeveen de sterkste dalingen laten zien. De geactiveerde investeringen betreffen de verbouwing van de Praxis in Hoogeveen en de realisatie van twee woningen in Hallum.

Alle beleggingen zijn zowel juridisch als economisch eigendom van het Fonds. De vastgoedportefeuille dient tot zekerheid van de lening die Woon-Winkel Fonds aan de financier verschuldigd is. Voor een specificatie van het onroerend goed wordt verwezen naar de gegevens die in bijlage 1 van dit verslag zijn vermeld.



De belangrijkste uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de waardering van de beleggingen zijn:

- Het bruto aanvangsrendement is de procentuele verhouding tussen de huurwaarden op jaarbasis per 31 december 2021 en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- Het commercieel onroerend goed is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement tussen de 8% en 9%. (2020: tussen de 7% en 8%) en de woningen op een bruto aanvangsrendement tussen de 5% en 6% (2020: tussen de 5% en 6%).
- Op de waardering van het commercieel onroerend goed is een percentage van 9% (2020: tussen de 7% en 8%) in mindering gebracht voor transactiekosten. Voor de woningen was dit percentage ook 9% (2020: tussen de 2% en 3%).
- De gemiddelde markthuurlijner per m² voor het commercieel onroerend goed bedraagt € 134 (2020: € 129), voor de woningen bedraagt deze € 135 (2020: € 135).

2. Vorderingen

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

Vorderingen en overlopende activa	31-12-2021	31-12-2020
Debiteuren	15	43
Vooruitbetaalde bedragen	101	39
	116	82

Bedragen zijn in duizenden euro's

De post 'vooruitbetaalde bedragen' bestaat uit vooruitbetaalde verzekeringspremies en de spreiding van een huurkorting over de gehele looptijd (5 jaar) van het betreffende contract.

3. Overige activa

De liquide middelen betreffen direct opeisbare banktegoeden.

Liquide middelen	31-12-2021	31-12-2020
Liquide middelen	3.401	1.984
	3.401	1.984

Bedragen zijn in duizenden euro's

4. Fondsvermogen

De ontwikkeling van het fondsvermogen kan als volgt worden weergegeven:

Ontwikkeling fondsvermogen	Kapitaal	Herwaarderings- reserve	Resultaat lopend boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2021	11.660	17.496	10.902	40.058
Uitkering	-	-	-	-
Mutaties kapitaal				
Uitgegeven Participaties	-	-	-	-
Ingekochte Participaties	-	-	-	-
Toevoeging/onttrekking resultaat vorig boekjaar aan overige reserves	10.902	-	- 10.902	-
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	- 2.090	2.090	-	-
Resultaat lopend boekjaar				
Direct beleggingsresultaat	-	-	391	391
Herwaarderingsresultaat	-	-	1.738	1.738
Stand per 31 december 2021	20.472	19.586	2.129	42.187

Bedragen zijn in duizenden euro's

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen vanwege de fiscaal transparante status van Woon-Winkel Fonds.

De mutatie in het kapitaal en het aantal Participaties gedurende het boekjaar is als volgt:

Kapitaal (in duizenden euro's)	2021	2020
Stand per 1 januari	11.660	9.450
Uitgegeven Participaties	-	-
Ingekochte Participaties	-	-
Uitkering	-	-
Mutatie overige reserves	10.902	6.997
Mutatie herwaarderingsreserve 2019	-	725
Mutatie herwaarderingsreserve 2020	-	-5.512
Mutatie herwaarderingsreserve 2021	- 2.090	-
Stand per 31 december	20.472	11.660

Bedragen zijn in duizenden euro's

Aantal Participaties (werkelijke aantallen)	2021	2020
Stand per 1 januari	233.924	233.924
Uitgegeven Participaties	-	-
Ingekochte Participaties	-	-
Stand per 31 december	233.924	233.924

Overzicht totaal vreemd vermogen	2021	2020
Hypothecaire leningen met een looptijd < 1 jaar	225	482
Hypothecaire leningen met een looptijd > 1 jaar	44.102	44.327
Totaal hypothecaire schulden	44.327	44.809
Obligaties met een looptijd < 1 jaar	-	111
Obligaties met een looptijd > 1 jaar	7.223	7.223
Totaal obligaties	7.223	7.334
Leningen tegen een variabel rentepercentage	44.327	44.809
Leningen tegen een vast rentepercentage	7.223	7.334
Gemiddeld betaalde rente	3,97%	3,97%

Bedragen zijn in duizenden euro's

Onroerend goed beleggingen met een gezamenlijke boekwaarde van € 93,3 miljoen dienen tot zekerheid voor de hypothecaire leningen van de financier.

5. Langlopende schulden

Overzicht leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Saldo per 31-12-2021	Aflossing in 2021
Hypothecaire lening	€ 48.226.500	29-11-2022	€ 44.101.712	€ 482.265
TOTAAL	€ 48.226.500		€ 44.101.712	€ 482.265

De aflossing in 2021 is voor het volledige bedrag reguliere aflossing.

Ultimo 2021 is er een nieuwe kredietovereenkomst gesloten voor € 45 miljoen met een looptijd van 5 jaar. Dit geeft voldoende basis om de hypothecaire lening als langlopend te kwalificeren. Het saldo van de huidige hypothecaire lening per 31-12-2021 is gecorrigeerd met het kortlopende deel van de nieuwe hypothecaire lening (€ 225.000).

De huidige hypothecaire lening heeft een variabel rentepercentage van de 3-maands Euribor, indien negatief dan 0%, op het moment van betalen (per kwartaal achteraf) vermeerderd met een opslag van 3,9%. De nieuwe hypothecaire lening heeft een vast rentepercentage gelijk aan de 5-jaars IRS met een opslag van 1,85%. Indien de IRS nul of minder is, dan wordt deze geacht nul te zijn. Op 10 februari 2022 is de rente vastgesteld op 2,4%.

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.

6. Kortlopende schulden

Overzicht leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Aflossing in 2022
Hypothecaire lening (nieuw)	€ 45.000.000	15-02-2027	€ 225.000
TOTAAL	€ 45.000.000		€ 225.000

Ultimo 2021 is er een nieuwe kredietovereenkomst gesloten voor € 45 miljoen met een looptijd van 5 jaar na opnamedatum. De opnamedatum zal op 15 februari 2022 zijn. Bovenstaande tabel heeft betrekking op de reguliere aflossingen in 2022 op deze nieuwe hypothecaire lening.

Schulden en overlopende passiva	31-12-2021	31-12-2020
Crediteuren	163	94
Nog te betalen kosten	1.736	45
Nog te betalen rente	298	292
Vooruitontvangen huren	240	205
Omzetbelasting	70	57
Waarborgsommen	532	459
Servicekosten	19	26
	3.058	1.178

De post 'nog te betalen kosten' bestaat voornamelijk uit de verplichtingen ten aanzien van de herfinanciering, betreffende € 1,3 miljoen exit- en prepaymentfee en € 0,3 miljoen advieskosten voor derden.

In de post 'nog te betalen rente' is de nog te betalen hypotheekrente over de periode 16 november tot en met 31 december 2021 en de nog te betalen rente aan de obligatiehouders over het vierde kwartaal 2021 opgenomen.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen/rechten

Per ultimo 2021 zijn er geen verplichtingen of rechten die niet uit de balans blijken.



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. Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V. blijft ten behoeve van de Participanten Juridisch Eigenaar van de activa van het Fonds.

BEPALING INZAKE UITKERINGEN

Onder artikel 14 van de Voorwaarden van Beheer en Bewaring is het volgende bepaald:

1. Het (positieve) resultaat over enig boekjaar zal op een door de Beheerder vast te stellen tijdstip en wijze worden uitgekeerd aan de Participanten.
2. In afwijking van het gestelde in lid 1 is de Beheerder gerechtigd het resultaat over enig boekjaar dat het op dat moment beschikbare fondsvermogen te boven gaat niet uit te keren. De Beheerder zal bij het besluit tot het al dan niet overgaan tot een uitkering als bedoeld in dit artikel de solvabiliteit en liquiditeit van het Fonds in acht nemen.
3. De Juridisch Eigenaar zal de door de Beheerder als zodanig vastgestelde uitkeringen doen toekomen aan de Participanten.
4. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan Participanten, de samenstelling daarvan, alsmede de wijze van betaalbaarstelling moeten bekend worden gemaakt op de website van het Fonds.

VOORSTEL UITKERING

Aan de vergadering van Participanten zal worden voorgesteld af te zien van een uitkering ten laste van het fondsvermogen. De intentie is om vanaf 2022 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 en andere ontwikkelingen.

BESTUURDERSBELANGEN

De Beheerder van het Fonds en de bestuurders van de Beheerder hebben in het boekjaar 2021 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 Obligaties in het Fonds. De partner van één van de bestuurders van de Beheerder heeft een belang van 16,7% van de uitgegeven Participaties.

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.

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.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum zijn er geen bijzondere gebeurtenissen geweest welke vermeld dienen te worden in het jaarverslag.



Toelichting op de winst- en verliesrekening

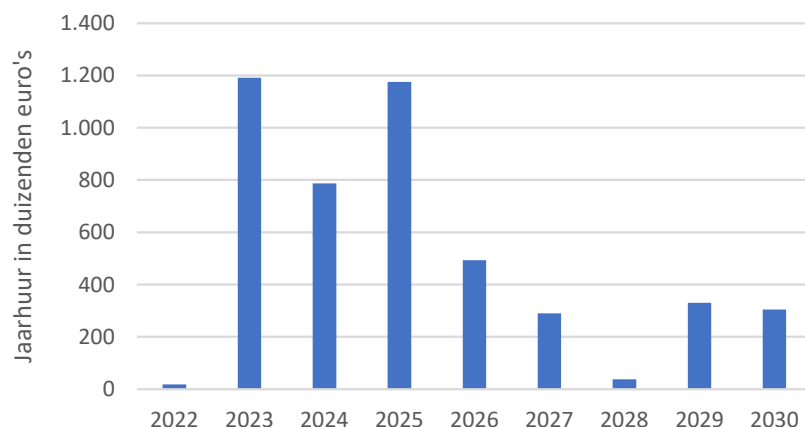
7. Opbrengsten uit beleggingen

Netto opbrengst onroerend goed	2021	2020
Huuropbrengsten	6.358	6.372
Af: Exploitatiekosten		
Belastingen	188	179
Verzekeringen	109	100
Onderhoud	178	210
VVE-bijdrage en externe beheerders	275	273
Verhuurkosten	39	43
Algemeen	40	78
Niet verrekenbare BTW	19	26
Overige	- 11	35
	837	944
Netto opbrengst onroerend goed	5.521	5.428

Bedragen zijn in duizenden euro's

De theoretische huuropbrengst over 2021 bedraagt € 6,59 miljoen met een leegstand van € 0,24 miljoen. Dit resulteert in een leegstandspercentage over het jaar 2021 van 3,6% (2020: 3,3%). Per jaarultimo bedroeg de leegstand 2,4% (2020: 3,3%).

In onderstaande grafiek is de jaarhuur van de expirerende commerciële huurcontracten weergegeven per jaarultimo.



Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen (herwaardering)

De totale herwaardering van € 1.737.709 positief is op te splitsen in € 3.024.362 positief en € 1.286.653 negatief. De positieve herwaardering is grotendeels toe te rekenen aan de woningen (85%). De negatieve herwaardering komt vrijwel geheel voor rekening van de winkels (95%).

Overige baten en lasten

Deze post bestond in 2020 onder andere uit ontvangen aanmanings-/incassokosten, afwikkelingen debiteuren en crediteuren alsmede afwikkelingen service- en stookkosten. Vanaf 2021 worden deze conform de geldende richtlijnen gerubriceerd onder de overige bedrijfslasten (verkoopkosten).

8. Kosten

Kosten van beheer en bewaring van beleggingen

Dit betreft de vergoeding voor directievoering en administratie ad € 1.126.890 (2020: € 1.010.616) alsmede de vergoeding voor de bewaarneming van de activa van het Fonds ad € 29.063 (2020: € 28.856). Deze vergoeding bedraagt, conform het Prospectus 2017, voor directievoering en administratie 0,60% (2020: 0,60%) per halfjaar op basis van de totale activa per 1 januari en 1 juli. Voor de Bewaarder (Darwin) bedraagt de vergoeding € 19.063 per jaar en voor de Juridisch Eigenaar € 10.000 per jaar.

Uit de vergoeding voor directievoering en administratie die de Beheerder ontvangt wordt het personeel van de Beheerder betaald en ontvangen de twee directieleden een managementvergoeding. De Beheerder heeft per ultimo 2021 naast de directie 7 personeelsleden in dienst. De beloningen van directie en personeel van de Beheerder zijn vast en kennen geen variabele componenten. Naast de directie zijn er geen personeelsleden van de Beheerder van de beleggingsentiteit wier handelen het risicoprofiel van de beleggingsentiteit in belangrijke mate beïnvloedt.

Financieringslasten

Dit betreffen de rentelasten van de hypothecaire lening en de Obligaties A en B.

Overige bedrijfslasten	2021	2020
Kantoorkosten	3	2
Marketingkosten	17	2
Verkoopkosten (debiteuren)	18	0
Raad van Toezicht	19	17
Algemene kosten		
Accountant	28	27
Adviseurs	69	32
(Her)financiering	1.665	25
Verhuurdersheffing	55	68
Toezichthouders	19	17
Overig	22	11
	<u>1.858</u>	<u>180</u>
	1.915	201

De overige bedrijfslasten zijn in 2021 ten opzichte van 2020 gestegen. Deze stijging wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de herfinancieringskosten van € 1,6 miljoen. Daarnaast zijn de advieskosten (derivatendossier) en de overige kosten (bankkosten, verzekeringen e.d.) licht toegenomen.

Kostenvergelijking

Voor 2021 bedragen de overige bedrijfslasten exclusief de kosten inzake de Raad van Toezicht € 530.128 (2020: € 183.693). Dit is 0,6% (2020: 0,2%) van de waarde van de beleggingen zijnde € 93,3 miljoen (2020: € 91,3 miljoen).

Het Fonds heeft geen werknemers in dienst.

Kostenvergelijking (Werkelijk/Prospectus)	Werkelijk	Prospectus
Vergoeding Beheerder	1.127	1.127
Vergoeding Bewaarder en Juridisch Eigenaar	29	28
Vergoeding Raad van Toezicht	19	19
Marketingkosten	17	100
	1.192	1.155

Bedragen zijn in duizenden euro's

Toelichting op de posten van het kasstroomoverzicht

De mutatie 'investerings' is het gevolg van de uitvoering van meerdere verbouwingen in 2021. De verbouwing van de Praxis in Hoogeveen en de realisatie van twee appartementen in Hallum zijn in 2021 afgerond en geactiveerd.

Lopende kosten

De ten laste van het Fonds komende kosten bedragen 14,4% (2020: 13,8%) van de gemiddelde vermogenswaarde. De berekening is als volgt:

Datum	Gemiddelde netto vermogenswaarde
1e kwartaal 2021	€ 40.373
2e kwartaal 2021	€ 40.906
3e kwartaal 2021	€ 41.420
4e kwartaal 2021	€ 41.966
Gemiddelde netto vermogenswaarde	€ 41.166
Lasten	€ 5.948
Lopende kosten	14,4%

Bedragen zijn in duizenden euro's

De hoogte van de lopende kosten wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door de rentelasten. Na eliminatie van de rentelasten bedragen de lopende kosten 9,4% (2020: 7,0%).

Fiscale positie

Voor de vennootschapsbelasting wordt het Fonds getypeerd als een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening. Dit houdt in dat, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, het Fonds in principe niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting.

Harderwijk, 15 februari 2022

De Beheerder

Beethoven Beheer B.V.



CONTROLEVERKLARING VAN DE
ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de participanten en de beheerder van
Woon-Winkel Fonds

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woon-Winkel Fonds, gevestigd te Harderwijk, gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woon-Winkel Fonds per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woon-Winkel Fonds zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het verslag van de beheerder;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de beheerder en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder van het Woon-Winkel Fonds is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om het fonds te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder van het Woon-Winkel Fonds moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.

De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de beleggingsentiteit;

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan de beheerder dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de beheerder over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Rotterdam, 18 februari 2022

Mazars Accountants N.V.

drs. C.A. Harteveld RA



BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Verloopstaat onroerend goed

(in aantallen objecten)

Woningen	Stand per 1-1-2021	Herrubricering Splitsing/ Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2021
Amsterdam, Ceintuurbaan	2				2
Amsterdam, Frans Halsstraat	3				3
Apeldoorn, Nieuwstraat/Mariastraat	14				14
Den Haag, Fahrenheitstraat	2				2
Diemen, M.L. Kinglaan	6				6
Drachten, Raadhuisplein/De Marke	55				55
Emmeloord, De Schalm	1				1
Ettten-Leur, Huygenslaan/Brederolaan/Vondellaan	16				16
Haarlem, Edward Jennerstraat	23				23
Haarlem, Ierlandstraat	3				3
Hallum, Mounebuorren	0	2			2
Hilversum, 's-Gravelandseweg	1				1
Hoogland, Zandkamp	1				1
Klazienaveen, Langestraat	2				2
Nieuwleusen, Burg. Backxlaan/Westerveen	8				8
Roosendaal, Brugstraat	6				6
Rotterdam, Zwart Janstraat/Jacob Catsstraat	12				12
Venlo, Aan Cedron	3				3
Voorschoten, Witte de Withstraat	10				10
Wassenaar, Seringenlaan	5				5
Wassenaar, Tuinpad	1				1
Zoetermeer, Graaf Janstraat	11				11
Zoetermeer, Willemstraat	12				12
	197	2	0	0	199

Winkels	Stand per 1-1-2021	Herrubricering Splitsing/ Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2021
Aduard, Burg. Seinenstraat	1				1
Andel, Burg. van der Schansstraat	1				1
Amsterdam, Ceintuurbaan	1				1
Amsterdam, Frans Halsstraat	1				1
Apeldoorn, Leienplein/Nieuwstraat	6				6
Beilen, Kanaalweg	5				5
Den Haag, Fahrenheitstraat	1				1
Deventer, Spaarpotstraat	2				2
Dordrecht, Mijlweg	1				1
Emmeloord, Lange Nering	1				1
Goor, De Höfte	2				2



Winkels	Stand per 1-1-2021	Herrubricering Splitsing/ Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2021
> Hallum, Mounebuorren	1				1
Hardenberg, Admiraal Helfrichstraat	2				2
Hierden, Zuiderzeestraatweg	1				1
Hilversum, 's-Gravelandseweg	3				3
Hoeven, St. Janstraat/Tuin van Gerlach	9				9
Hoogeveen, Griendtsveenweg	4				4
Hoogeveen, De Wielewaal	13				13
Klazienaveen, Langestraat	3				3
Nieuwleusen, Burg. Backxlaan/Westerveen	6				6
Nieuw Weerdinge, Eerste Kruisdiep WZ	1				1
Rotterdam, Zwart Janstraat	1				1
Sluiskil, Kerkplein	1				1
Son en Breugel, Ekkersrijt	7				7
Stadskanaal, Van Boekerenweg	1				1
Tiel, Waterstraat	1				1
Utrecht, Australiëlaan	3				3
Venlo, Kleine Beekstraat	1				1
Wagenborgen, Kerkstraat	1				1
Wassenaar, Langstraat	1				1
Wemeldinge, Dorpsplein	1				1
Zaamslag, Plein	1				1
	84	0	0	0	84

Overig (garages/parkeerplaatsen)	Stand per 1-1-2021	Herrubricering Splitsing/ Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2021
Apeldoorn, De Leien	47				47
Diemen, M.L. Kinglaan	3				3
Etten-leur, Huygenslaan/Brederolaan	2				2
Hoogland, Zandkamp	3				3
Wassenaar, Seringenlaan	6				6
Zoetermeer, Graaf Janstraat	2				2
Zoetermeer, Willemstraat	2				2
	65				65
Totaal verloopstaat onroerend goed	346	2	0	0	348

BIJLAGE 2

Beleggingsportefeuille

De portefeuille van Woon-Winkel Fonds is voor 57% opgebouwd uit winkels. Een belangrijk deel van deze winkelruimte betreft winkels in de Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV). Hierna komen de winkels in wijkwinkelcentra en de elf Spar supermarkten volgen op een kleine afstand van de winkels in wijkwinkelcentra. Het deel van de portefeuille dat uit woningen bestaat bedraagt 42%. Het merendeel van deze woningen betreft appartementen in diverse complexen, met name in Noord- en Zuid Holland. Het overige deel (1%) bestaat over het algemeen uit diverse parkeergelegenheden die ondergeschikt zijn aan de complexen waartoe zij behoren. Kenmerkend voor de spreiding van het onroerend goed in de portefeuille is de verdeling van winkelruimten over alle twaalf provincies van Nederland. Indien de individuele woningen behorende bij de bedrijfsruimte buiten beschouwing worden gelaten, dan is het woningbezit verdeeld over acht van de twaalf provincies. Complexen waarvan de woningen separaat verkocht kunnen worden bevinden zich in vijf van de twaalf provincies.



Aduard, Burg. Seinenstraat 32

Soort object: Supermarkt

Bouwjaar: 1978

Verhuurbaar oppervlakte: 415

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Zuidhorn



Amsterdam, Frans Halsstraat 63

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbaar oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in het stadsdeel De Pijp, nabij Albert Cuypmarkt



Amsterdam, Ceintuurbaan 117

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in stadsdeel De Pijp, nabij Albert Cuypmarkt en Ferdinand Bolstraat



Andel, Burg. van der Schansstraat 18

Soort object: Supermarkt

Bouwjaar: 1985

Verhuurbare oppervlakte: 850

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Altena



Apeldoorn, de Leien / Nieuwstraat

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1975

Verhuurbare oppervlakte: 3.299

Locatie: Gelegen aan de rand van het centrum van Apeldoorn



Beilen, Kanaalweg 1

Soort object: Perifere detailhandelsvestiging (PDV)

Bouwjaar: 1970

Verhuurbare oppervlakte: 2.152

Locatie: Aan de rand van het centrum



Den Haag, Fahrenheitstraat 496-498

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare oppervlakte: 368

Locatie: Gelegen in een buurtwinkelcentrum van Den Haag



Diemen, Martin Luther Kinglaan

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1972

Verhuurbaar oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen nabij buurtwinkelcentra en uitvalswegen



Deventer, Spaarpotstraat 12-14

Soort object: Supermarkt en mondhygiëniste

Bouwjaar: 2003

Verhuurbaar oppervlakte: 640

Locatie: Gelegen in een buitenwijk van Deventer



Dordrecht, Mijlweg 49

Soort object: Perifere detailhandelsvestiging (PDV)

Bouwjaar: 2003

Verhuurbaar oppervlakte: 4.118

Locatie: Gevestigd naast een woonboulevard, tegen de A16 aan.



Drachten, Raadhuisplein/De Marke

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1965

Verhuurbaar oppervlakte: diverse

Locatie: In het centrum van Drachten



Emmeloord, Lange Nering 69/De Schalm 2

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1960

Verhuurbaar oppervlakte: 373

Locatie: Gelegen aan de hoofdwinkelstraat van Emmeloord



Etten-Leur, Brederolaan/Vondellaan

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1970

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Nette woonwijk uit de jaren zeventig vlakbij het kernwinkelgebied



Goor, Höfte 15-27

Soort object: Winkel en kantoor

Bouwjaar: 2003

Verhuurbare oppervlakte: 1.087

Locatie: Gelegen in het winkelcentrum De Mulderij



Haarlem, Edward Jennerstraat

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1960

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in Schalkwijk, een typische na-oorlogse wijk



Haarlem, Ierlandstraat

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1961

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Rustig gelegen in de Europawijk te Haarlem



Hallum, Mounebuoren 4-10

Soort object: Supermarkt en appartementen

Bouwjaar: 1910

Verhuurbare oppervlakte: 895

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Noardeast-Fryslân



Hardenberg, Admiraal Helfrichstraat 6 en 8

Soort object: Winkels

Bouwjaar: 1990

Verhuurbare oppervlakte: 201

Locatie: Gelegen net buiten het centrum van Hardenberg



Hierden, Zuiderzeestraatweg 143A

Soort object: Supermarkt

Bouwjaar: 1977

Verhuurbare oppervlakte: 765

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Harderwijk



Hilversum, 's Gravenlandseweg 28-32 en 46

Soort object: Winkels en woning

Bouwjaar: 1910

Verhuurbare oppervlakte: 717

Locatie: Gelegen in een winkelstraat aan de rand van het stadscentrum



Hoeven, Winkelcentrum St. Janstraat

Soort object: Winkels

Bouwjaar: 1996

Verhuurbare oppervlakte: 1.617

Locatie: Centraal gelegen



Hoogeveen, Griendtsveenweg 26-34

Soort object: Perifere detailhandelsvestiging (PDV)

Bouwjaar: 1991

Verhuurbare oppervlakte: 6.554

Locatie: Gelegen direct naast de A28



Hoogeveen, Winkelcentrum de Wielewaal

Soort object: Winkels

Bouwjaar: 1971

Verhuurbare oppervlakte: 3.926

Locatie: Het winkelcentrum ligt centraal in de woonwijk



Hoogland, Zandkamp

Soort object: Woning

Bouwjaar: 1970

Verhuurbaar oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in het groene en ruim opgezette Hoogland



Klazienaveen, Langestraat 144 en 145

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 2007

Verhuurbare oppervlakte: 1.953

Locatie: Gelegen in het centrum van Klazienaveen nabij diverse supermarkten



Nieuwleusen, Burgemeester Backxlaan

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1990

Verhuurbare oppervlakte: 1.273

Locatie: Gelegen in centrum van Nieuwleusen



Nieuw Weerdinge, Eerste Kruisdiep W Z 12

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1935

Verhuurbare oppervlakte: 450

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Emmen



Roosendaal, Brugstraat 25

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1911

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in het centrum nabij NS station



Rotterdam, Jacob Catsstraat

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen op de hoek van winkelstraat Zwart Janstraat



Rotterdam, Zwart Janstraat

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in het Noordmolenkwartier



Sluiskil, Kerkplein 1

Soort object: Supermarkt

Bouwjaar: 1999

Verhuurbare oppervlakte: 600

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Terneuzen



Son en Breugel, Ekkersrijt 4030-4040

Soort object: Perifere detailhandelsvestiging (PDV)

Bouwjaar: 1998

Verhuurbare oppervlakte: 10.858

Locatie: Gelegen op goede PDV locatie Ekkersrijt



Stadskanaal, Van Boekerenweg 1

Soort object: Supermarkt

Bouwjaar: 1965

Verhuurbare oppervlakte: 605

Locatie: Gelegen aan de doorgaande weg richting het centrum



Tiel, Waterstraat 99

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1910

Verhuurbare oppervlakte: 220

Locatie: Gelegen in het kernwinkelgebied van Tiel



Utrecht, Australiëlaan 38-42

Soort object: Perifere detailhandelsvestiging (PDV)

Bouwjaar: 1980

Verhuurbare oppervlakte: 3.854

Locatie: Gelegen op meubelboulevard Kanaleneiland, nabij Ikea



Venlo, Kleine Beekstraat/Aan Cedron

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1930

Verhuurbare oppervlakte: 476

Locatie: Direct gelegen in het centrum van Venlo



Voorschoten, Witte de Withstraat

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1974

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Centrale ligging t.o.v. winkels, openbaar vervoer, natuur en wegen



Wagenborgen, Kerkstraat 58-60

Soort object: Supermarkt

Bouwjaar: 2002

Verhuurbare oppervlakte: 721

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Delfzijl



Wassenaar, Seringenlaan

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1965

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in het noorden van Wassenaar, nabij winkels en uitvalswegen



Wassenaar, Langstraat 37/Tuinpad 6

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1991

Verhuurbare oppervlakte: 278

Locatie: Gelegen in het winkelgebied van Wassenaar



Wemeldinge, Dorpsplein 23

Soort object: Supermarkt

Bouwjaar: 1978

Verhuurbare oppervlakte: 990

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Kapelle



Zaamslag, Plein 19-20

Soort object: Supermarkt

Bouwjaar: 1978

Verhuurbare oppervlakte: 462

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Terneuzen



Zoetermeer, Graaf Janstraat

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1973

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen nabij station en winkels



Zoetermeer, Willemstraat

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1973

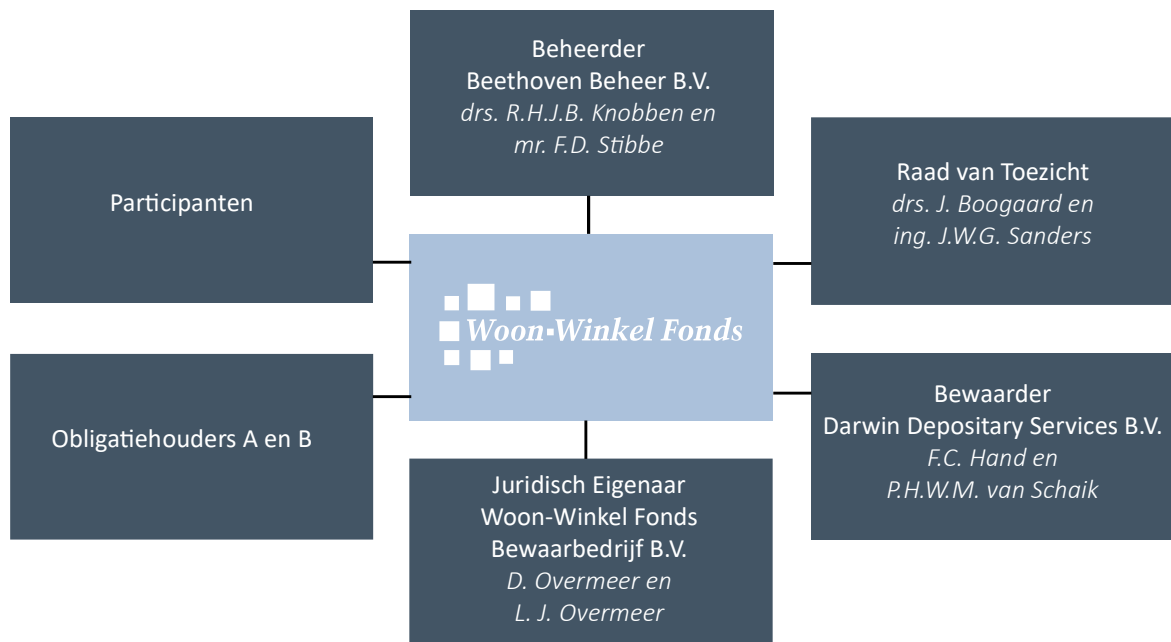
Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen nabij station en winkels

BIJLAGE 3

Juridische structuur van het Fonds

In onderstaand schema is de juridische structuur van het Fonds weergegeven.



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
0341 43 86 10
info@woonwinkelfonds.nl
www.woonwinkelfonds.nl