



Woon-Winkel Fonds

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



PROSPECTUS 2017



Prospectus 2017 Woon-Winkel Fonds

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



INHOUDSOPGAVE

Pagina

	Samenvatting	5
1.	Risicofactoren	15
2.	Algemene beleggingsinformatie	20
3.	Profielchets	23
4.	Structuur en fondsomvang	29
5.	Participaties Woon-Winkel Fonds	32
6.	Obligaties A en B	34
7.	Beleggingsbeleid	36
8.	Beleggingsportefeuille	41
9.	De Beheerder	48
10.	De Bewaarder	50
11.	Juridisch Eigenaar	52
12.	De Raad van Toezicht	53
13.	Participanten, Register en vergaderingen	55
14.	Obligatiehouders, Register en vergaderingen	56
15.	Vaststelling van de Intrinsieke Waarde per Participatie	57
16.	Toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties	59
17.	Uittreding van Participanten, inkoop van Participaties	61
18.	Vergoedingen en kosten	62
19.	Fiscale aspecten	64
20.	Uitkeringsbeleid	66
21.	Duur van het Fonds, beëindiging en vereffening	67
22.	Verslaglegging en informatieverstrekking	68
23.	Wet op het financieel toezicht	72
24.	Overige gegevens	73
25.	Verklaring van de Beheerder	74
26.	Verwijzingslijst	75
Bijlage 1	Voorwaarden van Beheer en Bewaring	76
Bijlage 2	Samenvatting statuten Beheerder	82
Bijlage 3	Samenvatting statuten Bewaarder	83
Bijlage 4	Jaarcijfers 2016	84

SAMENVATTING

Deze samenvatting is opgebouwd uit blokken publicatievereisten, welke “Elementen” worden genoemd. Deze Elementen zijn genummerd in secties A tot en met E. Deze samenvatting bevat alle Elementen die verplicht zijn om opgenomen te worden voor dit type effect en deze Uitgevende Instelling. Omdat sommige Elementen niet verplicht zijn om opgenomen te worden, kunnen er gaten ontstaan in de genummerde volgorde van Elementen.

Ondanks het feit dat Elementen verplicht kunnen zijn om opgenomen te worden in de samenvatting kan het zijn dat er geen relevante informatie gegeven kan worden over het betreffende Element. In dat geval wordt een korte beschrijving van het Element opgenomen met daaropvolgende de opmerking “niet van toepassing”.

Daar waar informatie in relatie tot een Element niet is opgenomen in het Prospectus wordt de opmerking “niet van toepassing” gevolgd door een korte beschrijving van het verplichte Element. Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in hoofdstuk 2, paragraaf definities.

A.

INLEIDING EN WAARSCHUWINGEN

- | | | |
|-----|---|---|
| A.1 | Waarschuwing dat: | <ul style="list-style-type: none">• Deze samenvatting moet gelezen worden als een inleiding op dit Prospectus.• De beslissing om te beleggen moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele Prospectus door degene die in Participaties of Obligaties wenst te beleggen.• Indien een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, draagt de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het Prospectus voordat de vordering wordt ingesteld.• Degenen die de samenvatting, met inbegrip van de vertaling ervan, hebben ingediend kunnen uitsluitend aansprakelijk worden gesteld, indien de samenvatting gelezen in samenhang met de andere delen van het Prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is. |
| A.2 | Toestemming voor gebruik van het Prospectus en andere informatie aangaande het Prospectus | Niet van toepassing. De Beheerder heeft aan geen enkele persoon toestemming gegeven tot gebruik van dit Prospectus voor verdere doorverkoop of definitieve plaatsing van de Participaties of Obligaties door financiële intermediairs. |

B. UITGEVENDE INSTELLING

- B.1 Officiële naam en handelsnaam De officiële naam en handelsnaam van het Fonds is Woon-Winkel Fonds.
- B.2 Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en thuisland Het Fonds is gevestigd op de Stephensonstraat 31A, 3846 AK te Harderwijk.
- Woon-Winkel Fonds is een Fonds voor gemene rekening en is opgericht in 1995. Een Fonds voor gemene rekening is een overeenkomst tussen Participant, Beheerder en Juridisch Eigenaar. De Juridisch Eigenaar is, ten behoeve van de Participanten, juridisch eigenaar van de activa van het Fonds. Het Fonds is fiscaal transparant en is daarmee in principe niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting en behoeft derhalve geen dividendbelasting in te houden op uitkeringen. Op het Prospectus is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- B.4b Beschrijving van de enige bekende tendensen in de vastgoedsector De algemene economische crisis die met name de vastgoedsector vanaf 2008 hard heeft getroffen heeft er toe geleid dat de waarde van het vastgoed is gedaald. Ook zijn de richtlijnen van de toezichhouders verder verscherpt. Daardoor is de LTV (Loan to Value) gestegen.
- B.5 Groep Het Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen. Uit hoofde van het Prospectus onderhoudt het Fonds een relatie met Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V. (de Juridisch Eigenaar) en Beethoven Beheer B.V. (de Beheerder). De aandelen in het kapitaal van de Beheerder worden gehouden door Stichting Vergelegen (100%).
- B.6 Houders van belangen in het Fonds en stemrecht Participaties 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 (eveneens naar rato) in de Participantenvergaderingen en zijn onderworpen aan de overeengekomen beperkingen van deze rechten.
- Drs. R.H.J.B. Knobben (100% certificaathouder van Beethoven Beheer B.V., de Beheerder) is ook (middellijk) eigenaar en bestuurder van Tree Stone Participaties B.V. Het belang van deze vennootschap in het Fonds bedraagt tussen de 10% en 15%.
- Mr. F.Y.M. van Zinnicq Bergmann heeft sinds 2015 een klein belang in Woon-Winkel Fonds.

B.7	Belangrijke historische financiële informatie	De jaarcijfers 2016 zijn aan het Prospectus toegevoegd. Deze cijfers zijn gecontroleerd door de accountant. Het Fonds heeft in 2017 een voorziening opgenomen van € 1,2 miljoen voor eenmalige herfinancierings- en herstructureringskosten.
B.8	Belangrijke pro forma financiële informatie	Is niet van toepassing, omdat deze transacties niet plaatsvinden.
B.9	Winstprognose	Niet van toepassing. De Beheerder van Woon-Winkel Fonds kan geen voorspelling doen over het (totaal) rendement aangezien de Beheerder geen inschatting kan maken van gerealiseerde waardeveranderingen onroerend goed (verkopen) dan wel niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerend goed (herwaarderingen).
B.10	Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiële informatie	Er wordt geen voorbehoud gemaakt. Over de jaren 2014 t/m 2016 bevat de jaarrekening van Woon-Winkel Fonds een goedkeurende controleverklaring van de externe accountant.
B.11	Werkkapitaal	Het werkkapitaal van het Fonds is toereikend om aan de verplichtingen voor de komende twaalf maanden te voldoen.
B.12	Historische kerngegevens	Er hebben zich geen negatieve wijzigingen voorgedaan sinds de datum van de laatst gepubliceerde door de accountant gecontroleerde jaarrekening.
B.13	Beschrijving recente gebeurtenissen die van bijzonder belang zijn voor de uitgevende instelling en die van grote betekenis zijn voor de beoordeling van haar solvabiliteit.	In de jaarvergadering van 20 april 2016 heeft de vergadering aan de Beheerder gevraagd een onderzoek te doen naar herstructurering van het Fonds. Dit verzoek werd mede ingegeven door de houding van de banken die huiverig zijn (geworden) een FGR (Fonds voor Gemene Rekening) met honderden Participanten te financieren. Het resultaat van dit onderzoek was dat de enige mogelijke uitweg herstructurering van het Fonds met daarbij een noodzakelijke verbetering van de LTV was. Dit is uitvoerig besproken in de vergadering van 20 april 2017 en hield in conversie van het (merendeel van) oude Participantenvermogen naar Obligaties (A en B) en het aantrekken van nieuw eigen vermogen (bij voorkeur minimaal € 6 miljoen). De vergadering heeft hier zijn steun aan uitgesproken en de Beheerder heeft toegezegd dit uit te werken en voor te leggen aan een bijzondere Participantenvergadering. In deze vergadering, d.d. 6 juli 2017, is de vergadering unaniem met het voorstel van de Beheerder akkoord gegaan.

B.14	Verklaring ten aanzien van afhankelijkheid binnen groep.	Niet van toepassing, omdat Woon-Winkel Fonds Participaties uitgeeft.
B.15	Belangrijkste activiteiten	Het Woon-Winkel Fonds belegt vrijwel uitsluitend in winkels en woningen. Daarnaast kan eventueel belegd worden in kantoren en bedrijfsgebouwen. Er wordt uitsluitend belegd in onroerend goed dat in Nederland gelegen is.
B.16	Aandeelhouders	Niet van toepassing. Woon-Winkel Fonds heeft geen aandeelhouders.
B.17	Ratings toegekend aan het Fonds of de Obligaties	Niet van toepassing. Aan de Obligaties zijn geen ratings toegekend.
B.33	Diverse informatie	Niet van toepassing (wordt al beschreven in Elementen B.1, B.2, B.5, B.6, B.7, B.8, B.9, B.10, C.3, C.7 en D.1).
B.34	Beleggingsbeleid	<p>Het Woon-Winkel Fonds belegt vrijwel uitsluitend in winkels (waaronder supermarkten en perifere detailhandels vestigingen) en woningen (ééngezinswoningen en appartementen in het lagere segment, tot € 240.000). Daarnaast kan eventueel belegd worden in kantoren en bedrijfsgebouwen. Er wordt uitsluitend belegd in onroerend goed dat in Nederland gelegen is.</p> <p>Het is de intentie van de Beheerder, waar mogelijk in de komende jaren, het woningsegment geleidelijk meer gewicht toe te kennen.</p> <p>Uitvoering beleggingsbeleid</p> <p>De Beheerder van het Woon-Winkel Fonds, Beethoven Beheer B.V., heeft veel ervaring met Nederlands vastgoed. Zowel bij aankoop en verkoop als met het effectief beheren van vastgoed. Het actieve asset-, portfolio- en property-management doet de Beheerder zelf, hetgeen zorgt voor een sterke betrokkenheid met het vastgoed. Daardoor zijn risico's, maar ook kansen en mogelijkheden voortdurend onder de aandacht.</p>
B.35	Grenswaarden voor leningen/vreemd vermogen	<p>Het Fonds mag hypothecaire financieringen aantrekken in overeenstemming met marktconforme condities. Daarnaast kan het Fonds kortlopende financieringen opnemen om eventuele tijdelijke liquiditeitstekorten op te heffen.</p> <p>Voor alle financieringen geldt dat de financiers zich dienen te verplichten zich uitsluitend op de Fondswaarden te verhalen.</p>
B.36	Toezichthouder	Het Fonds en de Beheerder vallen onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank N.V. (DNB).
B.37	Beleggersprofiel	Het Fonds richt zich op zowel natuurlijke personen als rechtspersonen

die, ten behoeve van het optimaliseren van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in defensief vastgoed dat onder normale marktomstandigheden een stabiele cashflow kan genereren.

De belegging in dit Fonds is geschikt voor beleggers:

- die beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille.
- met een beleggingshorizon van minimaal vijf jaar.
- die voldoende kennis en ervaring hebben met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten grotendeels worden gefinancierd met vreemd vermogen.

De belegging in dit Fonds is ongeschikt voor beleggers:

- die niet beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille.
- met beperkte beleggingservaring.
- die binnen een termijn van vijf jaar of minder over hun (gehele) inleg willen kunnen beschikken.
- die jaarlijkse uitkeringen nodig hebben in hun beleggingsportefeuille.
- zonder ervaring met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten grotendeels worden gefinancierd met vreemd vermogen.

B.38 20% concentratie
beleggingen

Niet van toepassing. Gelet op de spreiding van de portefeuille over meer dan 350 huurcontracten is er geen sprake van 20% concentratiebeleggingen.

B.39 40% concentratie
beleggingen

Niet van toepassing. Gelet op de spreiding van de portefeuille over meer dan 350 huurcontracten is er geen sprake van 40% concentratiebeleggingen.

B.40 Dienstverleners/
vergoedingen

Hieronder staan de belangrijkste partijen die diensten verlenen aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen:

- De Beheerder ontvangt een beheervergoeding van 0,6% per halfjaar over de totale activa te bepalen per 1 januari en 1 juli.
- De Beheerder ontvangt een winstvergoeding gelijk aan 10% van bij de verkoop van onroerend goed gerealiseerde netto winst.
- De Beheerder ontvangt een vergoeding van tussen de 1% en maximaal 6% bij Emissies.
- De Juridisch Eigenaar ontvangt een vergoeding van € 10.000 (exclusief BTW) per jaar.
- De Bewaarder ontvangt een bewaarvergoeding van € 18.000 per jaar (exclusief BTW), daarnaast ontvangt de Bewaarder € 500 per investering. De eerste drie investeringen per kalenderjaar worden niet in rekening gebracht.

- De Raad van Toezicht ontvangt een vergoeding van 0,01% per halfjaar over de totale activa te bepalen per 1 januari en 1 juli.

B.41	Identiteit van Juridisch Eigenaar	De directie van de Juridisch Eigenaar bestaat uit de heren D. Overmeer en L.J. Overmeer.
	Identiteit AIFMD Bewaarder	De directie van de AIFMD Bewaarder, zijnde Darwin Depositary Services, wordt gevormd door M.C.J. Bouw, F.C. Hand en P.H.W.M. van Schaik.
B.42	Frequentie bepaling Intrinsieke Waarde	De Intrinsieke Waarde per Participatie wordt ten behoeve van de Participanten iedere eerste maand van het kalenderjaar, per 31 december van het voorgaande jaar, vastgesteld door de Beheerder.
B.43	Kruiselingse verplichtingen in andere instellingen voor collectieve beleggingen	Niet van toepassing. Het Fonds houdt geen participaties in andere instellingen voor collectieve beleggingen.
B.44	Belangrijke historische financiële informatie	Voor de balans en de winst- en verliesrekening wordt verwezen naar B.7. Daarnaast zijn de laatste drie jaarverslagen (2016, 2015 en 2014) en de concept halfjaarcijfers 2017 te downloaden op de Website van het Fonds.
B.45	Beleggingsportefeuille	De portefeuille van Woon-Winkel Fonds is voor 69% opgebouwd uit winkels. Een belangrijk deel van deze winkelruimte (naast drie perifere detailhandels vestigingen) betreft winkels in wijkwinkelcentra. De elf Spar supermarkten maken hier een groot deel van uit en liggen verspreid over Nederland. Het deel van de portefeuille dat uit woningen bestaat bedraagt 30%. 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 een onderdeel vormen van de complexen waartoe zij behoren.
B.46	Meest recente Intrinsieke Waarde	De Intrinsieke Waarde per 31 december 2016 is € 43,43.

C.

PARTICIPATIES EN OBLIGATIES WOON-WINKEL FONDS

C.1	Type en categorie participaties	<p>Participaties Woon-Winkel Fonds</p> <p>Dit Fonds biedt de mogelijkheid om één keer per jaar toe- of uit te treden tegen Intrinsieke Waarde. Deze waarde wordt mede aan de hand van onafhankelijke taxaties bepaald per 31 december van elk jaar. De Participaties luiden op naam. Participanten worden</p>
-----	---------------------------------	--

ingeschreven in het Participantenregister. Er is maar één categorie Participaties.

Obligaties Woon-Winkel Fonds

Het voormalige Participantenvermogen wordt voor het merendeel geconverteerd naar Obligaties A (looptijd 1 tot 4 jaar) en B (looptijd minimaal 6 jaar).

- | | | |
|-----|--|--|
| C.2 | Munteenheid | De Participaties en Obligaties worden uitgegeven in euro's. |
| C.3 | Aantal Participaties en nominale waarde | Deelname in het Fonds kan in hele Participaties met een minimum inleg van € 100.000. De waarde van één Participatie is € 43,43. Op de datum van dit Prospectus waren er 312.345 Participaties. |
| C.4 | Rechten verbonden aan Participaties | 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 onderworpen aan de overeengekomen beperkingen van deze rechten. |
| C.5 | Beperking in de overdraagbaarheid van de Participaties | Participaties luiden op naam en kunnen uitsluitend aan het Fonds en bloed- en aanverwanten in rechte lijn worden overgedragen. Daarnaast zijn de Participaties overdraagbaar aan derden als daar toestemming van alle overige Participanten voor is. |
| C.6 | Geen beursnotering | Noch voor de Participaties noch voor de Obligaties is een beursnotering aangevraagd. |
| C.7 | Beleid inzake uitkeringen | Participanten zijn gerechtigd tot het resultaat van het Fonds. De vergadering van Participanten kan besluiten tot uitkeringen over te gaan. De intentie is om na vijf jaar jaarlijks tot een uitkering over te gaan van circa 6% 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. |
| C.8 | Rechten | <p>Participanten</p> <p>Participanten zijn gerechtigd tot het resultaat van het Fonds. De vergadering van Participanten kan besluiten tot uitkeringen over te gaan.</p> <p>Obligatiehouders</p> <p>Het Fonds is met ingang van de uitgiftedatum rente verschuldigd over</p> |

de uitstaande hoofdsom. De Obligaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang zonder enig verschil in preferentie.

- C.9 Rente en aflossing De Obligaties A en B hebben een vaste rente te weten 4%. De rente verschuldigd per kwartaal achteraf bedraagt 1%. Het Fonds is met ingang van de uitgiftedatum rente verschuldigd over de uitstaande hoofdsom aan de Obligatiehouders en de rente zal aan het einde van ieder kalenderkwartaal uitbetaald worden.
- C.10 Afgeleide component (winstdeling) In tegenstelling tot de Participaties kennen de Obligaties alleen een winstdeling van 10% van het netto verkoopresultaat (gerealiseerde waardeveranderingen) indien de cumulatieve herwaarderingen (ongerealiseerde waardeveranderingen) positief zijn.
- C.11 Gereguleerde markt Niet van toepassing. Noch de Participaties noch de Obligaties worden op een gereguleerde markt verhandeld.

D. RISICO'S

- D.2 Kerngegevens over de voornaamste risico's die specifiek zijn voor Woon-Winkel Fonds
- Beleggen in dit Fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder:
- Marktrisico's: waarde schommelingen van onroerend goed ten gevolge van veranderingen op de markten voor dat onroerend goed.
 - Minder dan 50% verhuurd onroerend goed: bij het wegvallen van de vraag naar onroerend goed bestaat het risico dat het vinden van huurders of kopers meer tijd vergt.
 - Risico's van algemene economische en politieke aard: zoals afname van economische activiteit, stijging van de rente, inflatie en stijging van de kosten.
 - Bijzondere economische risico's: indien op basis van economische ontwikkelingen (bijvoorbeeld een recessie) zowel de winkel- als woningmarkt in negatieve zin beïnvloed wordt.
 - Verhuur- en leegstandsrisico: Het risico dat huurcontracten niet worden verlengd. In dat geval dient een nieuwe huurder te worden gezocht en kan leegstand ontstaan.
 - Liquiditeitsrisico onroerend goed: Het risico dat snelle verkoop van onroerend goed ten koste gaat van de verkoopprijs.
 - Debiteuren risico: Het risico bestaat dat huurders niet aan hun betalingsverplichtingen (kunnen) voldoen.
 - Tegenpartijrisico: Het risico bestaat dat een derde partij (niet zijnde huurder) zijn verplichtingen niet nakomt.
 - Opstalrisico: Het risico bestaat dat de waarde van het onroerende goed of het rendement daalt door incidenten.
 - Milieurisico: Het risico bestaat dat er schade ontstaat/aanwezig is

door milieuvervuiling bij of onder het onroerend goed.

- Renterisico: Het risico dat de variabele rente stijgt en/of dat financiers de rentetarieven verhogen.
- Rentebetelingsrisico: Het risico dat het Fonds de rente van de banken en Obligaties niet of niet volledig kan betalen.
- Financieringsrisico: Het risico dat de banken stringenter financieringsvoorwaarden opleggen of zelfs leningen opzeggen.
- Rendementsrisico: Er bestaat geen enkele garantie dat de nagestreefde rendementsdoelstelling wordt bereikt.
- Bijstortingsrisico: Het risico bestaat dat de Participanten bij moeten storten om aan de aflossingsverplichting van het Fonds te voldoen, dan wel om een nieuwe herfinanciering mogelijk te maken.
- Budgettaire risico's: Het risico dat budgettaire maatregelen van de overheid leiden tot verlaging rendement.
- Monetaire risico's: Het risico dat op basis van monetaire politiek de bereidheid de waarde van zowel woningen als winkels negatief beïnvloed wordt.
- Inflatierisico's: Het risico bestaat dat door inflatie de reële waarde van de activa van het Fonds daalt.

D.3 Kerngegevens over de voornaamste risico's die specifiek zijn voor:

- Risico van waardedaling beleggingen Fonds: Participanten dienen zich te realiseren dat de beleggingen van het Fonds in waarde kunnen stijgen en dalen.
- Risico onjuiste bepaling Intrinsieke Waarde: Als de Intrinsieke Waarde niet correct is vastgesteld is de Beheerder gerechtigd om van uitgetreden Participanten, die (achteraf gezien) een te hoge inkoopprijs hebben ontvangen, gedurende een periode van maximaal een jaar het door hen te veel ontvangen bedrag terug te vorderen. Een te lage inkoopprijs leidt tot een verplichting van het Fonds tot aanzuivering van het te weinig betaalde aan deze Participanten.
- Risico verlies van in bewaring gegeven activa: het risico dat door insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de Juridisch Eigenaar in bewaring gegeven activa verloren gaan.
- Risico van (fiscale) wetswijzigingen: Het risico dat de fiscale behandeling van het Fonds in negatieve zin wijzigt of dat wetgeving tot stand komt die een negatieve invloed heeft op het Fonds en zijn Participanten.
- Risico verhandelbaarheid van Participaties: De Participaties zijn niet genoteerd op een effectenbeurs. Een Participant heeft slechts één maal per jaar de mogelijkheid om zijn Participaties ter inkoop aan het Fonds aan te bieden of aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn over te dragen.
- Risico verhandelbaarheid van Obligaties. De Obligaties zijn niet

genoteerd op een effectenbeurs.

- Overdracht aan andere Participanten is uitsluitend mogelijk met toestemming alle andere Participanten.
- Risico inkoop door Beheerder, de Beheerder kan besluiten inkoop van Participaties op te schorten.
- Aflossingsrisico: Het risico dat het Fonds onvoldoende kasstroom genereert om de aflossing te voldoen aan de Obligatiehouders.

E.

AANBIEDING

E.1	Netto-opbrengsten en geschatte kosten van uitgifte	Niet van toepassing. De kosten van de Emissie en het Prospectus worden, waar van toepassing, gedragen door de toe- en uittredingsvergoedingen en de vergoeding voor marketingkosten. De eventuele meerkosten zijn voor rekening van de Beheerder. De netto-opbrengsten zijn afhankelijk van met name de uittredingen en derhalve niet te kwantificeren.
E.2	Reden voor aanbieding, aanwending van de opbrengsten	<p>Participaties</p> <p>Deze aanbieding, zoals verwoord in dit Prospectus, is geldig vanaf 17 juli t/m 15 augustus 2017. Het kapitaal wordt aangewend om de LTV te verbeteren, waardoor het Fonds herfinancierbaar wordt bij banken. Daarnaast kan het kapitaal gebruikt worden om de uittreding van de oude Participanten te financieren alsmede voor de aankoop van nieuwe beleggingen.</p> <p>Obligaties</p> <p>De conversie naar Obligaties A en B Woon-Winkel Fonds dient om een herstructurering mogelijk te maken waarbij de bestaande bankleningen opnieuw gefinancierd zullen worden en tevens nieuw Participantenvermogen aangetrokken kan worden.</p>
E.3	Voorwaarden van de aanbieding	Uitgifte van Participaties en Obligaties zal op 15 augustus 2017 plaatsvinden.
E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen	Niet van toepassing.
E.5	Identiteit van de aanbieder lock-up verplichtingen	Niet van toepassing.
E.6	Verwatering	Niet van toepassing. De uitgifte van Participaties vindt plaats op 15 augustus 2017.
E.7	Emissiekosten	Er worden in 2017 eenmalig geen kosten gerekend voor de uitgifte van Participaties en Obligaties.

1. RISICOFACTOREN

De risico's verbonden aan beleggen in het Fonds zijn de volgende:

MARKTRISICO'S

Deze risico's bestaan uit waardeschommelingen van onroerend goed ten gevolge van veranderingen op de markten voor dat onroerend goed, bijvoorbeeld als gevolg van de kredietcrisis. Die risico's kunnen anders zijn naar gelang het soort onroerend goed waarin wordt belegd. Zie hieronder voor een nadere beschrijving.

Winkels

Winkelbeleggingen kunnen profiteren van economische groei. Groei leidt tot extra consumptieve bestedingen en kan daarmee leiden tot een hogere omzet en winst bij de huurders. Hierdoor kan de ruimtebehoefte toenemen waardoor huur en waarde van de winkels toenemen. Andersom geldt dat door een afnemende economische groei en consumptie de omzet en de winst van huurders kunnen dalen. De behoefte aan winkelruimte kan hierdoor negatief beïnvloed worden. Omdat het aanbod van winkelruimte hier slechts vertraagd op kan reageren, bestaat het risico dat door een afnemende economische groei en consumptie de huur en de waarde van de winkels afnemen.

Woningen

De beleggingen in woningen hebben tot 2008 kunnen profiteren van aanzienlijke waardestijgingen. De woningmarkt is momenteel afgekoeld en wordt beïnvloed door stringente regelgeving en een grote terughoudendheid bij de verstrekkers van hypothecaire leningen. Interessante beleggingsmogelijkheden met betrekking tot woningen in verhuurde staat doen zich in de huidige markt weer voor, zij het nog in beperkte mate. Het risico bestaat dat door bijvoorbeeld een afnemende economische groei dan wel een recessie en/of een stijgende hypotheekrente de verkoopmogelijkheden beperkt worden en waardestijgingen (die normaliter ontstaan bij verkoop van woningen waarvan de huur opgezegd wordt) omslaan in waardedalingen, ook in het lagere segment. Dit kan een negatieve invloed hebben op het fondsvermogen en het rendement van het Fonds.

Minder dan 50% verhuurd onroerend goed

Bij beleggingen in voor minder dan 50% verhuurd onroerend goed speelt in feite dezelfde situatie als bij de winkelbeleggingen. Zodra er schaarste aan vierkante meters winkel-, bedrijfs- of kantooroppervlakte ontstaat, kan dat tot een sterke stijging van huurprijzen en waarde leiden. Het vinden van huurders die bereid zijn een hogere huur te betalen zal immers makkelijker gaan. Datzelfde geldt voor potentiële kopers zodra het onroerend goed (vrijwel) volledig verhuurd is. De keerzijde is dat bij een wegvallende vraag naar dergelijk onroerend goed het risico bestaat dat het vinden van huurders en/of kopers langere tijd vergt. Huur en waarde van het onroerend goed kunnen daardoor negatief beïnvloed worden.

Risico's van algemene economische en politieke aard

Beleggingen van het Fonds zijn onderhevig aan risico's van algemene economische aard zoals afname van economische activiteit, stijging van de rente, inflatie en stijging van de kosten. Ook kan de waarde van beleggingen van het Fonds negatief beïnvloed worden door bijvoorbeeld politieke ontwikkelingen, natuurrampen en terroristische activiteiten.

Bijzondere economische risico's

Het risico bestaat dat op basis van economische ontwikkelingen (bijvoorbeeld een recessie) zowel de winkel- als woningmarkt in negatieve zin beïnvloed wordt. Dit kan leiden tot een lagere waarde van het onroerend goed van het Fonds en ook tot een daling van het rendement van het Fonds.

PORTEFEUILLERISICO'S

Risico van waardedaling beleggingen Fonds

Participanten dienen zich te realiseren dat de beleggingen van het Fonds in waarde kunnen stijgen en dalen (zie ook "Marktrisico's"). Dit kan betekenen dat Participanten niet hun volledige inleg terug zullen ontvangen bij beëindiging van hun deelname in het Fonds.

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 project (en dus voor de verkoopopbrengst) en voor de kasstroom.

Liquiditeitsrisico onroerend goed

Het zal niet altijd mogelijk blijken om, als daarvoor een noodzaak aanwezig is, onroerend goed snel te verkopen zonder dat dit leidt tot een verkoopprijs die lager is dan de prijs die gerealiseerd zou kunnen worden als er meer tijd beschikbaar zou zijn voor verkoop. Hierdoor kan het rendement van het Fonds negatief beïnvloed worden.

Debiteurenrisico

De mogelijkheid bestaat dat huurders niet aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen. De Beheerder zal zich tot het uiterste inspannen om de verschuldigde bedragen alsnog te innen, 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.

Tegenpartijrisico

Het risico bestaat dat een tegenpartij (bijvoorbeeld een verzekeringsmaatschappij of een bank) te laat is of in gebreke blijft bij de nakoming van haar verplichtingen. Dit kan leiden tot vermindering van het rendement of van de waarde van de beleggingen van het Fonds.

Opstalrisico

Het risico bestaat dat (ondanks de afgesloten verzekeringen) door bijvoorbeeld brand de waarde van het onroerende goed daalt of het rendement achterblijft door huurderving.

Milieurisico

Het risico bestaat dat er schade ontstaat/aanwezig is door milieuvervuiling bij of onder het onroerend goed van het Fonds. Hoewel zulke risico's in het algemeen in koopcontracten worden uitgesloten, bestaat het risico dat verhaal niet langer mogelijk is en het Fonds het desbetreffende onroerend goed moet afwaarderen.

FINANCIËLE RISICO'S

Rente- en financiële risico's

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. Bij beleggingen in onroerend goed dat voor minder dan 50% is verhuurd, is dit effect het grootste aangezien hier vaak sprake kan zijn van een negatieve hefboom. Uit de verkoopopbrengst van het project dan wel de waardestijging bij (vrijwel) volledige verhuur dient deze negatieve hefboom gecompenseerd te worden. Deze compensatie zal in de regel ten laste gaan van het fondsvermogen.

De Beheerder heeft de mogelijkheid om, uitsluitend in verband met het afdekken van renterisico's, gebruik te maken van rente-instrumenten. Het financierings- en renterisico kan daardoor verminderd worden, waar tegenover staat dat bij vervroegde aflossing van financieringen, waarop die rente-instrumenten betrekking hebben, een boete verschuldigd kan zijn.

Daarnaast bestaat het risico dat financiers in bijzondere omstandigheden gebruik maken van hun recht om de rentetarieven te verhogen. Ook kunnen leningen met een expiratiedatum op die datum opgezegd worden, zonder dat alsdan passende alternatieve financiering is geregeld. Dit verhoogt de exploitatiekosten en gaat ten laste van het rendement van het Fonds.

Financiële instellingen zijn steeds minder bereid om fondsen voor gemene rekening te financieren, daardoor kan de financiering onder druk te komen staan.

In onvoorziene omstandigheden bestaat de mogelijkheid dat de banken stringentere financieringsvoorwaarden opleggen aan het Fonds, waardoor het hefboomeffect en derhalve het rendement negatief beïnvloed kunnen worden. Zo kunnen de banken hogere solvabiliteitseisen aan het Fonds gaan stellen waardoor het hefboomeffect verminderd wordt en derhalve het rendement negatief beïnvloed kan worden. In het uiterste geval kunnen banken de leningen ook voor de expiratiedatum opzeggen.

Momenteel heeft Woon-Winkel Fonds een convenant met beide banken dat de Loan-To-Value (LTV) ultimo 2017 en 2018 respectievelijk 77% en 70% dient te zijn. De LTV per 31-12-2016 was bij Propertize 81,26% en bij FGH/Rabobank 78,45% en per 30-06-2017 is de LTV 79,85% bij Propertize en 77,44% bij FGH/Rabobank.

Het Fonds streeft naar een herfinanciering tegen, gelet op de LTV, marktconforme condities. *Zie voor meer informatie pagina 40 van het jaarverslag 2016.*

Risico dat het beoogde rendement niet wordt gehaald

Er bestaat geen enkele garantie dat de nagestreefde rendementsdoelstelling wordt bereikt. Er kan ook geen enkele garantie worden gegeven dat analyses van de Beheerder van verwachte ontwikkelingen op korte of langere termijn juist zijn.

Bijstortingsrisico

Het risico bestaat dat de Participanten bij moeten storten om aan de aflossingsverplichting van het Fonds te voldoen, dan wel om een nieuwe herfinanciering mogelijk te maken.

Budgettaire risico's

Het risico bestaat dat budgettaire maatregelen van de centrale of decentrale overheden kunnen leiden tot beperkingen van de bestedingsruimte van consumenten waardoor met name de verkoop en verhuur van woningen negatief beïnvloed kunnen worden. Ook kunnen zulke maatregelen een negatieve invloed hebben op de bestedingen in winkels en derhalve de huursituatie van winkels.

Monetaire risico's

Het risico bestaat dat op basis van monetaire politiek, dan wel verscherpte druk van de toezichthouders in de financiële markt, de bereidheid en ruimte bij banken voor bijvoorbeeld hypotheekverstrekking vermindert waardoor de waarde van zowel woningen als winkels negatief beïnvloed kan worden. Ook bestaat het risico dat de Europese economische crisis zal leiden tot opsplitsing van de EU en het wegvallen van de Euro als bepalende munteenheid en dat ook landen als Nederland terug zullen moeten vallen op alternatieve valuta. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de hoogte van de rentestanden alsmede een negatieve invloed op het algemeen economisch klimaat en de bereidheid tot kredietverstrekking.

Risico onjuiste bepaling Intrinsieke Waarde

Als de Intrinsieke Waarde niet correct is vastgesteld is de Beheerder gerechtigd om van uitgetreden Participanten, die (achteraf gezien) een te hoge inkoopprijs hebben ontvangen, gedurende een periode van maximaal een jaar het door hen te veel ontvangen bedrag terug te vorderen. Een te lage inkoopprijs leidt tot een verplichting van het Fonds tot aanzuivering van het te weinig betaalde aan deze Participanten. *Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 15 (vaststelling van de Intrinsieke Waarde per Participatie) van dit Prospectus.*

Inflatierisico

Het risico bestaat dat door inflatie de reële waarde van de activa van het Fonds daalt.

Alossingsrisico

Het risico dat het Fonds onvoldoende kasstroom genereert om de aflossing aan de Obligatiehouders te voldoen.

JURIDISCHE EN FISCALE RISICO'S

Risico verlies van in bewaring gegeven activa

In geval van insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de Juridisch Eigenaar bestaat het risico van verlies van in bewaring gegeven activa.

Risico van (fiscale) wetswijzigingen

Dit is het risico dat de fiscale behandeling van het Fonds in negatieve zin wijzigt of dat wetgeving tot stand komt die een negatieve invloed heeft op het Fonds en zijn Participanten. Daaronder worden ook verstaan risico's van fiscale wetswijzigingen waardoor de woningmarkt kan verslechteren, zoals bijvoorbeeld ten aanzien van de hypotheekrenteaftrek.

Risico verhandelbaarheid van Participaties

De Participaties zijn niet genoteerd op een effectenbeurs. Een Participant heeft slechts één maal per jaar de mogelijkheid om zijn Participaties ter inkoop aan het Fonds aan te bieden of aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn over te dragen. De Participaties zijn dus in hoge mate illiquide. Ook kan de Beheerder besluiten inkoop van Participaties op te schorten. Daarnaast zijn de Participaties overdraagbaar als daar toestemming van alle overige Participanten voor is.

Voor meer bijzonderheden wordt naar hoofdstuk 17 (uittreding van Participanten, inkoop van Participaties) verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.

Risico Fondsstructuur

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 te komen staan.

2. ALGEMENE BELEGGINGSINFORMATIE

Algemene gegevens:

Contactgegevens Fonds

Stephensonstraat 31A
3846 AK HARDERWIJK
telefoon 0341-438610
e-mail: info@woonwinkelfonds.nl
internet: www.woonwinkelfonds.nl

De Beheerder

Beethoven Beheer B.V.
Stephensonstraat 31A, 3846 AK HARDERWIJK
telefoon 0341-438610
KVK: 37067411
Statutaire zetel: Rotterdam
waarvan de directie wordt gevormd door:
drs. R.H.J.B. Knobben en mr. F.Y.M. van Zinnicq Bergmann

De Juridisch Eigenaar

Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V.
p/a Stephensonstraat 31A, 3846 AK HARDERWIJK
telefoon 0341-438610
KVK: 37076722
Statutaire zetel: Alkmaar
waarvan de directie wordt gevormd door:
D. Overmeer en L.J. Overmeer

AIFMD Bewaarder

Darwin Depositary Services B.V.
Barbara Strozziilaan 101, 1083 HN Amsterdam
KVK: 59855622
waarvan de directie wordt gevormd door:
M.C.J. Bouw, F.C. Hand en P.H.W.M. van Schaik.

Raad van Toezicht

waarvan de raad wordt gevormd door:
drs. J. Boogaard en ing. J.W.G. Sanders

Accountant

Mazars Paardekooper Hoffman Accountants NV
(drs. C.A. Hartevelde RA)
Rivium Promenade 200, 2909 LM Capelle a/d IJssel
Ingeschreven bij NBA (Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants).

Juridisch adviseur

Eversheds B.V.
De Cuserstraat 85a, 1081 CN Amsterdam

Taxateurs

Voor een volledig overzicht van de taxateurs van het Fonds zie hoofdstuk 15 (vaststelling van de Intrinsieke Waarde per Participatie).

Definities

In dit Prospectus hebben de hieronder vermelde, met een hoofdletter beginnende, woorden de volgende betekenis:

AFM	:	Stichting Autoriteit Financiële Markten
AIFMD	:	Alternative Investment Fund Managers Directive
Beheerder	:	Beethoven Beheer B.V., de Beheerder van het Fonds
Bewaarder	:	Darwin Depositary Services B.V., de Bewaarder van het Fonds.
Besluit Gedragstoezicht	:	het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (meest recente versie)
DNB	:	De Nederlandsche Bank N.V.
FGR	:	Fonds voor Gemene Rekening
Fonds	:	Woon-Winkel Fonds
Intrinsieke Waarde	:	De Intrinsieke Waarde van het Fonds, berekend zoals voorzien in dit Prospectus, in Euro's
Juridisch Eigenaar	:	De houder van de activa en passiva van het Fonds
LTV	:	Loan To Value. De hoogte van de bancaire leningen ten opzichte van de getaxeerde waarde van het Onroerend Goed
Obligatie	:	Een door beleggers aan het Fonds verstrekte lening met vaste rente
Obligatiehouder	:	De houder van Obligaties in het Fonds
Obligatievoorwaarden	:	Obligatievoorwaarden Obligatie A en B
Participant	:	De houder van Participaties in het Fonds
Participantenregister	:	Register met persoonsgegevens en het aantal Participaties van de Participanten
Participatie	:	Een recht van deelneming in het vermogen van het Fonds
Prospectus	:	Dit Prospectus, inclusief de Voorwaarden van Beheer en Bewaring, Obligatievoorwaarden en andere bijlagen

Register van Obligatiehouders	:	Het register met persoonsgegevens en het aantal Obligaties van de Obligatiehouders
Voorwaarden van Beheer en Bewaring	:	De in Bijlage 1 opgenomen Voorwaarden van Beheer en Bewaring
Website	:	Website van het Fonds www.woonwinkelfonds.nl
		Website van de Beheerder www.beethovenbeheer.nl
Wft	:	Wet op het financieel toezicht (meest recente versie)

3. PROFIELSCHETS

Beleggingsbeleid

Het Woon-Winkel Fonds belegt vrijwel uitsluitend in winkels (waaronder supermarkten en perifere detailhandel vestigingen) en woningen (ééngezinwoningen en appartementen in het lagere segment, tot € 240.000). Daarnaast kan eventueel belegd worden in kantoren en bedrijfsgebouwen. Er wordt uitsluitend belegd in onroerend goed dat in Nederland gelegen is.

Het is de intentie van de Beheerder, in de komende jaren waar mogelijk, het woningsegment geleidelijk meer gewicht toe te kennen. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 7 (Beleggingsbeleid) van dit Prospectus.*

Beleggingsdoelstelling

Het Fonds heeft als doelstelling op de langere termijn (meer dan vier jaar) een zo hoog mogelijk rendement te realiseren door te beleggen in (volledig of zo veel mogelijk) verhuurd onroerend goed:

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

Als algehele regel streeft het Fonds, mits de cashflow en het totaal resultaat dit toelaten, naar een uitkering van een 6%. Vanaf 1997 is dit gemiddeld 5,4% geweest. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 7 (Beleggingsbeleid) van dit Prospectus.*

Producten Woon-Winkel Fonds

Sinds 2017 kent het Woon-Winkel Fonds verschillende producten.

Voor de oude Participanten:

Hun Participaties zijn omgezet naar Obligaties, als volgt onderverdeeld:

Obligatie A

Looptijd: 1 tot 4 jaar

Rente: 4% per jaar

Aflossing: Obligatiehouders kunnen hun voorkeur voor aflossing aangeven. Uiteraard is aflossing afhankelijk van de kasstroom van het Fonds.

Inschrijving: 80% (€ 34,74) van de Intrinsieke Waarde per 31 december 2016 ad € 43,43.

Obligatie B

Looptijd: minimaal 6 jaar

Rente: 4% per jaar

Aflossing: Obligatiehouders kunnen hun voorkeur voor aflossing aangeven, vanaf jaar zes van de looptijd van de Obligatie. Uiteraard is aflossing afhankelijk van de kasstroom van het Fonds.

Inschrijving: 100% van de Intrinsieke Waarde per 31 december 2016 ad € 43,43.

Voor nieuwe beleggers

Participaties Woon-Winkel Fonds (bij voorkeur minimaal € 6 miljoen)

Looptijd: minimaal 5 jaar

Rendement: afhankelijk van netto resultaat Woon-Winkel Fonds

Aflossing: niet van toepassing

Inschrijving: minimaal € 100.000

Voor meer bijzonderheden over de producten wordt verwezen naar hoofdstuk 5 (Participaties Woon-Winkel Fonds) en 6 (Obligaties A en B).

De Beheerder

De Beheerder beheert het vermogen van het Fonds en is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleggingsbeleid conform het Prospectus, de financiële- en beleggingsadministratie van het Fonds en het vaststellen van de Intrinsieke Waarde. Daarnaast is de Beheerder verantwoordelijk voor het bijhouden van het Register voor Obligatiehouders en de uitkering van rente en aflossing. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 9 (De Beheerder), bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus en de Obligatievoorwaarden Obligatie A en B*

Vergoeding Beheerder

De Beheerder zal het Fonds de volgende (doorlopende) vergoedingen in rekening brengen:

- een vaste beheervergoeding van 0,6% per halfjaar voor directievoering, administratie en de overige beheertaken zoals in dit Prospectus omschreven, over de totale activa te bepalen per 1 januari en 1 juli.
- een vergoeding gelijk aan 10% van de bij de verkoop van onroerend goed gerealiseerde winst.

Bewaarder

De Bewaarder heeft tot taak er op toe te zien dat de Beheerder het vermogen van het Fonds beheert in overeenstemming met het Prospectus. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 10 (De Bewaarder) van dit Prospectus.*

Vergoeding Bewaarder

De Bewaarder ontvangt een bewaarvergoeding van € 18.000 per jaar (exclusief BTW), daarnaast ontvangt de Bewaarder € 500 per investering. De eerste drie investeringen per kalenderjaar worden niet in rekening gebracht. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 18 (Vergoedingen en kosten) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

Juridisch Eigenaar

De Juridisch Eigenaar is, ten behoeve van de Participanten, juridisch eigenaar van de activa van het Fonds en houder van de verplichtingen van het Fonds. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 11 (Juridisch Eigenaar) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

Vergoeding Juridisch Eigenaar

De Juridisch Eigenaar ontvangt een vergoeding van € 10.000 (exclusief BTW) per jaar.

Fiscaliteit Fonds

Het Fonds is fiscaal transparant. Dat wil zeggen dat de fiscus door het Fonds heen naar de Participanten

kijkt. 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 voor particuliere Participanten belast worden volgens de regels die gelden voor Box 1. Tot op heden heeft deze situatie zich niet voorgedaan. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 19 (Fiscale aspecten) van dit Prospectus.*

Minimum Participatiebedrag

Deelname in het Fonds kan in hele Participaties met een minimum inleg van € 100.000. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 5 (Participaties Woon-Winkel Fonds) en hoofdstuk 16 (Toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties) van dit Prospectus.*

AIFMD vergunning

Vanaf 22 juli 2014 hebben de Beheerder en de Bewaarder van Woon-Winkel Fonds, te maken met een pakket aan nieuwe regelgeving. Op die datum is de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) in werking getreden.

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 diens Website en zal op verzoek (in kopie) worden verstrekt. Tevens is de vergunning te zien op de website van de AFM.

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. Sinds 20 juli 2016 treedt Darwin Depositary Services B.V. op als Bewaarder van Woon-Winkel Fonds.

Geschiedenis van het Fonds

Woon-Winkel Fonds is opgericht in 1995 met als bedoeling (indertijd) te fungeren als onderdeel van een portefeuille opbouw in het kader van de financiering van (voornamelijk) hypothecaire leningen. Dit is in oorsprong ook de reden geweest dat het Fonds vrijwel het gehele directe rendement uitkeerde.

Met name vanaf 2004 is het Fonds zich steeds meer gaan manifesteren, ook gelet op het profiel van de gemiddelde belegger, als algemene belegging en als Fonds dat bij uitstek geschikt is voor opbouw van een pensioenportefeuille of als onderdeel daarvan. De uitkeringen over 1997 t/m 2011, gemiddeld bijna 8% zijn daarbij in hoge mate dienstbaar aan geweest.

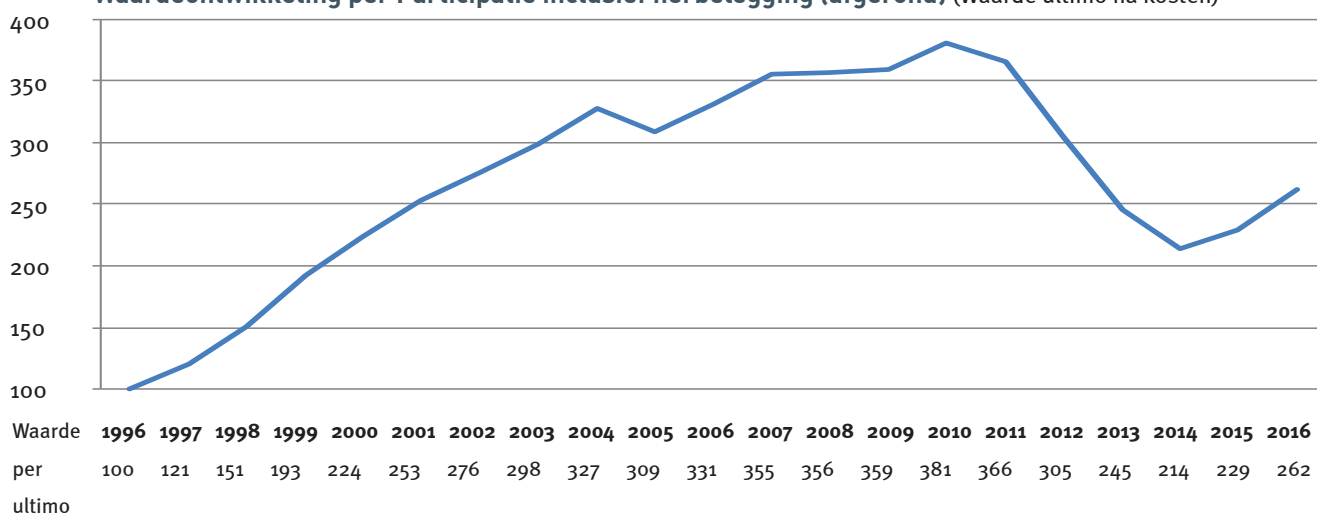
De algemene economische crisis die met name de vastgoedsector vanaf 2008 hard heeft getroffen heeft er toe geleid dat de waarde van het vastgoed is gedaald, daardoor is de LTV (Loan to Value) gestegen. Ook zijn de richtlijnen van de toezichthouders verder verscherpt.

Het Fonds heeft ook inhoudelijk een transformatie ondergaan. In de oorspronkelijke portefeuille lag het zwaartepunt bij woningen, in de huidige is de verdeling 69% winkels, 30% woningen en 1% overige (garages en parkeerplaatsen). Het is de intentie van de Beheerder, waar mogelijk, het woningsegment geleidelijk meer gewicht toe te kennen.

De algemene economische crisis die met name de vastgoedsector hard heeft getroffen heeft er toe geleid dat er vanaf 2012 geen uitkeringen zijn verricht door de Beheerder van het Fonds.

In de jaarvergadering van 20 april 2016 heeft de vergadering aan de Beheerder gevraagd een onderzoek te doen naar herstructurering van het Fonds. Dit verzoek werd mede ingegeven door de houding van de banken die huiverig zijn een FGR (Fonds voor Gemene Rekening) met honderden Participanten te financieren. Het resultaat van dit onderzoek was dat de enige mogelijke uitweg herstructurering van het Fonds met daarbij een noodzakelijke verbetering van de LTV was. Dit is uitvoerig gesproken in de vergadering van 20 april 2017 en hield in conversie van het merendeel van het oude Participantenvermogen naar Obligaties (A en B) en het aantrekken van nieuw eigen vermogen (bij voorkeur minimaal € 6 miljoen). De vergadering heeft hier zijn steun aan uitgesproken en de Beheerder heeft toegezegd dit uit te werken en voor te leggen aan een bijzondere Participantenvergadering. In deze vergadering, d.d. 6 juli 2017, is de vergadering unaniem met het voorstel van de Beheerder akkoord gegaan.

Waardeontwikkeling per Participatie inclusief herbelegging (afgerond) (Waarde ultimo na kosten)



Voorgaande grafiek geeft de waardeontwikkeling weer van een Participatie, waarvan de uitkering jaarlijks volledig is herbelegd.

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

Fondsvermogen en uitkering	2016	2015	2014	2013	2012
Netto vermogenswaarde (in duizenden euro's)	13.565	11.878	10.870	12.418	15.430
Aantal uitstaande Participaties	312.345	312.345	305.946	305.946	305.946
Netto vermogenswaarde per Participatie in € incl. uitkering	43,43	38,03	35,53	40,59	50,43
(Voorgestelde) uitkering in €	-	-	-	-	-
Netto vermogenswaarde per Participatie in € excl. uitkering	43,43	38,03	35,53	40,59	50,43

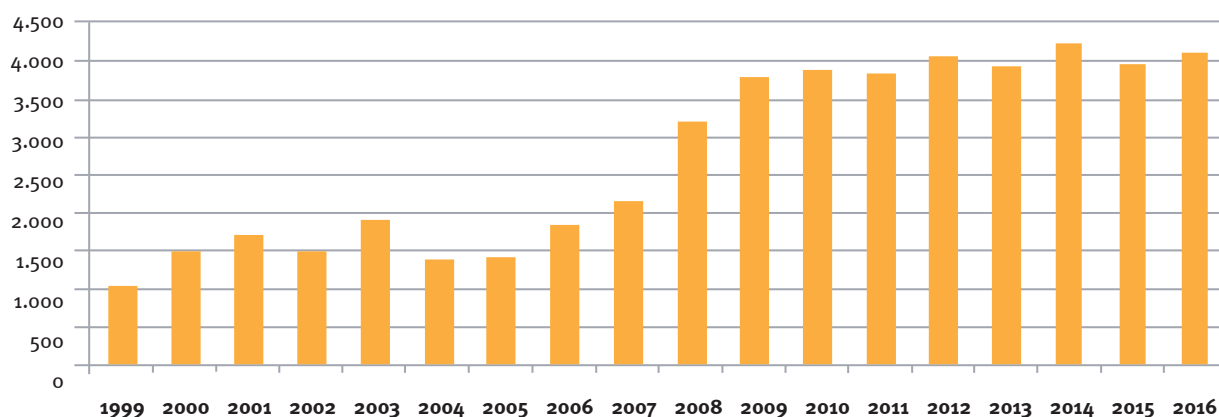
De cijfers in bovenstaande tabel en alle verder tabellen in dit Prospectus zijn gebaseerd op cq. overgenomen van gecontroleerde financiële overzichten.

Om het eigen vermogen van het Fonds te ontzien is het Fonds in 2013, 2014 en 2016 niet “open” geweest voor toetreding of uittreding van Participanten. Vanaf 2012 hebben er geen uitkeringen plaatsgevonden. In 2015 is het Fonds “open” geweest voor toe- en uittreding op matching basis. Tijdens de Emissie van 2015 zijn er 13.402 nieuwe Participaties uitgegeven en zijn er 7.003 Participaties door het Fonds teruggekocht. Per saldo betekent dit een stijging van 6.399 uitstaande Participaties, hetgeen resulteerde in een stijging van het eigen vermogen met € 227.356,47.

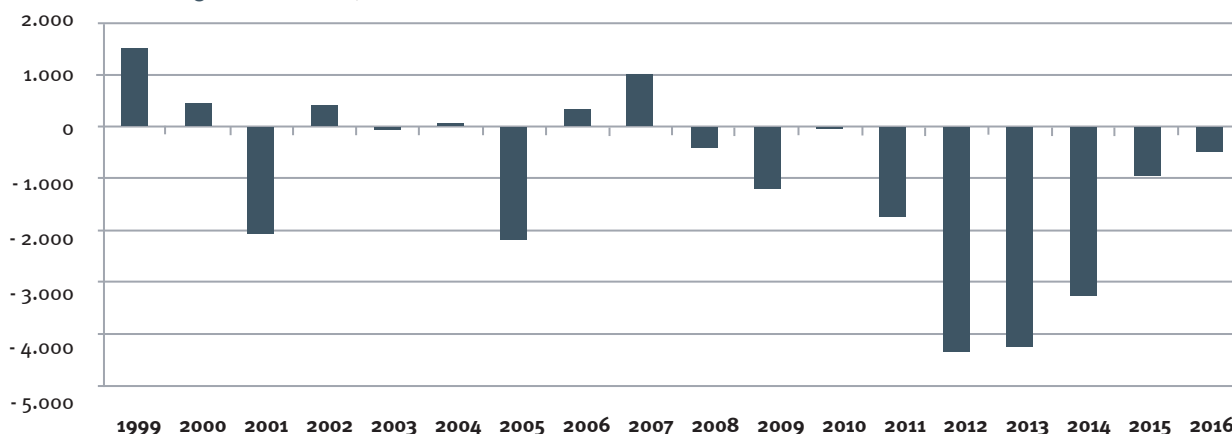
Ontwikkeling in de portefeuille	2016	2015	2010	2005	2000	1997
Winkels	69%	69%	69%	39%	53%	32%
Woningen	30%	30%	30%	51%	47%	68%
Overige (garages en parkeerplaatsen)	1%	1%	1%	10%	-	-

De spreiding van de portefeuille per jaareinde 2016 69% winkels, 30% woningen en 1% overige (garages en parkeerplaatsen) is het resultaat van een trend waarbij het zwaartepunt langzaam is verplaatst van woningen naar winkels. Rond 2005 was ook een kortstondige opbloei van de kantorensector aan de orde, voornamelijk vanwege voorgenomen en ook gerealiseerde transactiewinsten. De Beheerder blijft van mening dat de grens van minimaal 20% woningen in stand moet blijven. In de toekomst wil de Beheerder graag een verschuiving zien van winkels naar woningen om een meer evenwichtige verdeling te krijgen.

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



Herwaarderingen (bedragen zijn in duizenden euro's)



Wie de ontwikkeling van het resultaat van het Fonds sinds 1999 nader analyseert ziet dat er een duidelijke trend aanwezig is. Waar tot 2004 het Fonds elk jaar een substantiële bijdrage in het totale resultaat haalde uit het indirecte resultaat (positieve herwaarderingen) is de bijdrage van het indirecte resultaat vanaf 2005 per saldo sterk negatief geweest. Het Fonds leunt dan ook in toenemende mate op een sterk direct resultaat als gevolg van een bijzonder actief en intensief beheer van de beleggingen. Tot 2007 was het uitgekeerde rendement vrijwel identiek aan het directe rendement (inclusief verkoopopbrengsten), vanaf 2008 is dat uitgangspunt verlaten. Vanaf 2012 hebben er geen uitkeringen plaatsgevonden, omdat vanwege de vastgoedcrisis besloten is om het Fondsvermogen te ontzien.

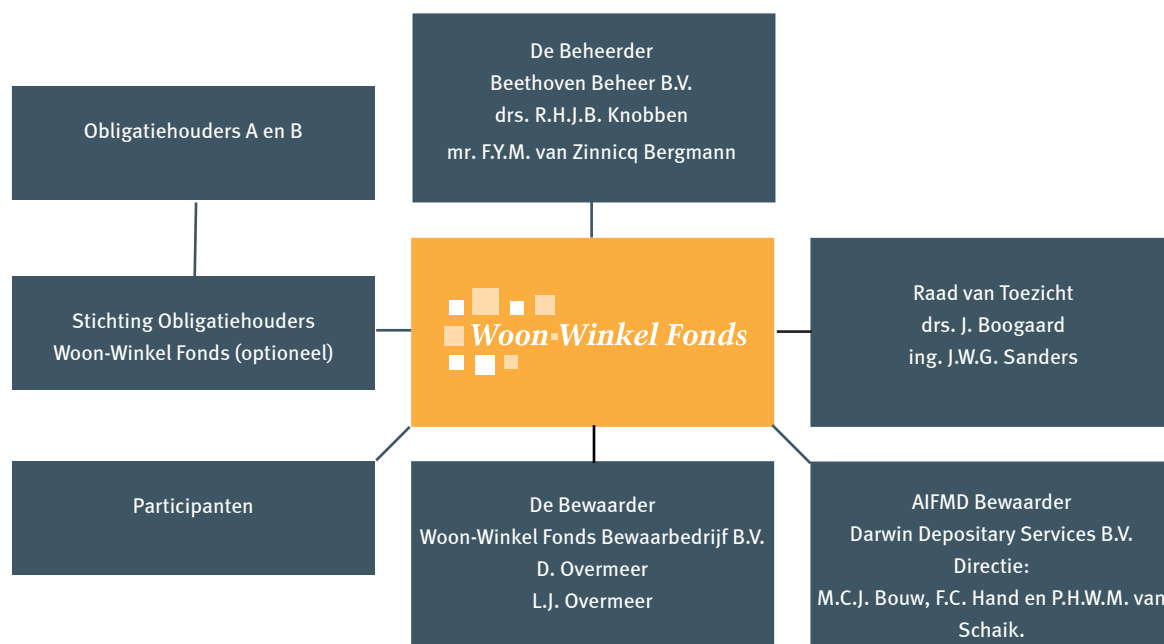
Waarschuwing

De waarde van een Participatie in het Fonds kan fluctueren. Het is mogelijk dat Participanten minder terugkrijgen dan hun inleg. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 1 (Risicofactoren) van dit Prospectus.*

4. STRUCTUUR EN FONDSOMVANG

Organisatieschema

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



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.

Daarnaast heeft de Beheerder onder meer de volgende taken: (I) het voeren van de financiële- en beleggingsadministratie van het Fonds; (II) het berekenen van de Intrinsieke Waarde van het Fonds; (III) het opstellen van het (half) jaarverslag; (IV) het onderhouden van de contacten met de Participanten; (V) het organiseren van de Participantenvergaderingen, (VI) het bijhouden van het Participantenregister van het Fonds, (VII) het onderhouden van contacten met Obligatiehouders en (VIII) het bijhouden van het Register van Obligatiehouders. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 9 (De Beheerder), bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus en de Obligatievoorwaarden Obligatie A en B.*

Bewaarder

De Bewaarder heeft tevens 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. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 10 (De Bewaarder) van dit Prospectus.*

Juridisch Eigenaar

De Juridisch Eigenaar is, ten behoeve van de Participanten, juridisch eigenaar van de activa van het Fonds. De activa van het Fonds worden door de Juridisch Eigenaar gescheiden gehouden van het vermogen van de Juridisch Eigenaar. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 11 (Juridisch Eigenaar) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

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 Beheerder heeft onder meer toestemming van de Raad van Toezicht nodig om onroerend goed ten behoeve van het Fonds aan te kopen of te verkopen, tenzij er een taxatierapport is van onafhankelijke taxateurs. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 12 (de Raad van Toezicht) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

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 onderworpen aan de overeengekomen beperkingen van deze rechten. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 13 (Participanten, Register en vergaderingen) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

Obligatiehouders

Obligatiehouders dienen een geldrekening te hebben bij een kredietinstelling met zetel in een lidstaat van de Europese Unie, de Europese Economische Ruimte of een andere staat waarvoor afgeleide identificatie is toegestaan krachtens de Wet identificatie dienstverlening. Hun rechtsverhouding met het Fonds wordt bepaald in de Obligatievoorwaarden Obligaties A en B. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar de Obligatievoorwaarden Obligatie A en B.*

Rechtsverhouding tussen Participanten, Beheerder en de Juridisch Eigenaar

De rechtsverhouding tussen de Participanten, de Beheerder en de Juridisch Eigenaar wordt beheerst door dit Prospectus en door de Voorwaarden van Beheer en Bewaring. In 2016 zijn de Voorwaarden van Beheer en Bewaring na de vergadering op 20 april 2016 gewijzigd. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

Omvang Fonds

De omvang van het Fonds kan fluctueren door toe- en uittredingen, waardeveranderingen van het onroerend goed, opbrengsten en kosten. Daarnaast kunnen financieringsmodaliteiten de grootte van het Fonds beïnvloeden. Het Fonds kan Participaties uitgeven en inkopen. Bovendien kan het Fonds naast hypothecaire financieringen ook Obligatieleningen aantrekken. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 6 (Obligaties A en B), hoofdstuk 7 (Beleggingsbeleid), hoofdstuk 16 (Toetredingen van Participanten) en hoofdstuk 17 (Uittredingen van Participanten) van dit Prospectus.*

Verzoeken om uitgifte of inkoop

Verzoeken om uitgifte of inkoop van Participaties kunnen worden gedaan aan de Beheerder, door middel van daartoe ter beschikking gestelde formulieren. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 16 (Toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties), hoofdstuk 17 (Uittreding van Participanten, inkoop van Participaties) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

Obligaties

De voormalige Participaties zijn volgend op een besluit van de jaarvergadering 6 juli 2017 (voor het merendeel) omgezet naar Obligaties. Participanten konden kiezen uit twee soorten Obligaties.

Obligatie A

Looptijd: 1 tot 4 jaar
Rente: 4% per jaar
Aflossing: Obligatiehouders kunnen hun voorkeur voor aflossing aangeven. Uiteraard is aflossing afhankelijk van de kasstroom van het Fonds.
Inschrijving: 80%(€ 34,74) van de Intrinsieke Waarde per 31 december 2016 ad € 43,43.

Obligatie B

Looptijd: minimaal 6 jaar
Rente: 4% per jaar
Aflossing: Obligatiehouders kunnen hun voorkeur voor aflossing aangeven, vanaf jaar zes van de looptijd van de Obligatie. Uiteraard is aflossing afhankelijk van de kasstroom van het Fonds.
Inschrijving: 100% (€ 43,43) van de Intrinsieke Waarde per 31 december 2016 ad € 43,43.

Nieuwe Obligatie

Het Fonds kan ook Obligaties uitschrijven om nieuw kapitaal op te halen om nieuwe aankopen voor het Fonds te realiseren.

AIFMD vergunning

Vanaf 22 juli 2014 heeft de Beheerder en de Bewaarder van Woon-Winkel Fonds, te maken met een pakket aan nieuwe regelgeving. Op die datum is de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) in werking getreden.

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 diens Website en zal op verzoek (in kopie) worden verstrekt. Tevens is de vergunning te zien op de website van de AFM.

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. Sinds 20 juli 2016 treedt Darwin Depositary Services B.V. op als Bewaarder van Woon-Winkel Fonds.

5. PARTICIPATIES WOON-WINKEL FONDS

Om de herfinanciering van het Fonds te effectueren is er tenminste € 6 miljoen nodig. De Beheerder heeft hiervoor al een aantal beleggers bereid gevonden om dit in het Fonds te investeren. De Participaties zijn niet waardevast en de waarde stijgt of daalt in lijn met het netto resultaat van het Fonds.

Participaties

Het eigen vermogen van Woon-Winkel Fonds bedraagt bij voorkeur tenminste € 6.000.000. Minimale storting bedraagt € 100.000. De waarde van één Participatie bedraagt € 43,43.

Bestemming

Het kapitaal wordt aangewend om de LTV te verbeteren, waardoor het Fonds herfinancierbaar wordt bij banken. Daarnaast zal het kapitaal gebruikt worden om de eventuele uittreding van de oude Participanten alsmede de aankoop van nieuwe beleggingen te financieren.

Deelname

Deelname kan met een minimum inleg van € 100.000.

Periode van aanbieding

Deze aanbieding, zoals verwoord in dit Prospectus, is geldig vanaf 17 juli t/m 15 augustus 2017.

Overdraagbaarheid Participaties

Participaties luiden op naam en kunnen uitsluitend aan het Fonds en bloed- en aanverwanten in rechte lijn worden overgedragen. Daarnaast zijn de Participaties overdraagbaar als daar toestemming van alle overige Participanten voor is.

Looptijd

Minimaal 5 jaar.

Uitkering

Participanten zijn gerechtigd tot het resultaat van het Fonds. De vergadering van Participanten kan besluiten tot uitkeringen over te gaan. De intentie is om na vijf jaar jaarlijks tot een uitkering over te gaan van circa 6% 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.

Munteenheid

De Participaties worden uitgegeven in euro's. De stortingen op de Participaties worden afgerekend in euro's.

Bevestiging

De Beheerder zal de Participant binnen vijf werkdagen na toekenning een bevestiging van het toegekende aantal Participaties sturen.

Participantenregister

De Participanten en de uitgegeven Participaties worden geregistreerd in het Register voor Participanten. Dit Register voor Participanten wordt bijgehouden door de Beheerder. Desgewenst zal de Beheerder een bewijs van inschrijving verstrekken.

Participantenvergadering

Een Participantenvergadering zal worden gehouden wanneer de Voorwaarden van Beheer en Bewaring dit voorschrijven of wanneer de Beheerder, Juridisch Eigenaar of Raad van Toezicht dit wenselijk achten in het belang van de Participanten.

De Participantenvergadering wordt tenminste eenmaal per jaar gehouden en wel na het beschikbaar komen van de door de accountant gecontroleerde jaarrekening. Deze vergadering zal binnen zes maanden na afloop van het boekjaar worden gehouden.

Daarnaast zullen vergaderingen van Participanten worden gehouden als voorzien in de Voorwaarden van Beheer en Bewaring.

Een vergadering dient tenminste tien werkdagen voor de aanvang bijeen te worden geroepen. De vergadering wordt geleid door een door de Beheerder aan te wijzen voorzitter.

Beleggersprofiel

Het Fonds richt zich op zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die, ten behoeve van het optimaliseren van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in defensief vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow genereert. Het product leent zich bij uitstek voor grotere professionele beleggers.

Dit product is geschikt voor beleggers:

- die beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille.
- met een beleggingshorizon van minimaal vijf jaar.
- die voldoende kennis en ervaring hebben met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.
- die in staat zijn een substantieel verlies op hun belegging te dragen.

Dit product is ongeschikt voor beleggers:

- met beperkte beleggingservaring.
- die binnen een termijn van vijf jaar over hun inleg willen kunnen beschikken.
- zonder ervaring en/of kennis van vastgoedbeleggingen.
- die niet beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille.
- zonder ervaring met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten grotendeels worden gefinancierd met vreemd vermogen.
- die niet in staat zijn een substantieel verlies op hun belegging te dragen.

6. OBLIGATIE A EN B

Uit onderzoek onder de Participanten is gebleken dat er behoefte is aan een vast rendement, een vaste einddatum en verhandelbaarheid. Daarnaast is een FGR met honderden Participanten niet meer van deze tijd. Banken willen deze structuur meestal niet meer financieren. De Beheerder wil van Woon-Winkel Fonds weer een genormaliseerd Fonds maken, waarbij er weer uitkeringen en reguliere toe- en uitredingen plaatsvinden en er weer aankopen gedaan kunnen worden, waardoor het Fonds weer kan groeien.

Bedrag Obligatielening

De hoogte van de Obligatielening Obligatie A bedraagt 80% van de Intrinsieke Waarde per 31-12-2016 en die van Obligatie B bedraagt 100% van de Intrinsieke Waarde per 31-12-2016.

Keuze uit obligatie A of B

De Participant kreeg de keuze uit twee Obligaties.

Obligatie A

Looptijd: 1 tot 4 jaar
Rente: 4% per jaar
Aflossing: Obligatiehouders kunnen hun voorkeur voor aflossing aangeven. Uiteraard is aflossing afhankelijk van de kasstroom van het Fonds.
Inschrijving: 80% (€ 34,74) van de Intrinsieke Waarde per 31 december 2016 ad € 43,43.

Obligatie B

Looptijd: minimaal 6 jaar
Rente: 4% per jaar
Aflossing: Obligatiehouders kunnen hun voorkeur voor aflossing aangeven, vanaf jaar zes van de looptijd van de Obligatie. Uiteraard is aflossing afhankelijk van de kasstroom van het Fonds.
Inschrijving: 100% (€ 43,43) van de Intrinsieke Waarde per 31 december 2016 ad € 43,43.

Vorm Obligaties

De Obligaties luiden op naam en zijn niet genoteerd op een effectenbeurs. In het Register van Obligatiehouders worden de Obligatiehouders ingeschreven. Er worden geen Obligatiebewijzen uitgegeven. Op verzoek kunnen Obligatiehouders een uittreksel uit het Register van Obligatiehouders ontvangen met het aantal Obligaties. De betalingen van rente en aflossingen van de Obligaties zijn achtergesteld ten opzichte van de rente en aflossingen van betalingen aan de hypothecaire financiers van het vastgoed.

Overdraagbaarheid Obligaties

Obligaties zijn overdraagbaar met medewerking van de Beheerder. De Beheerder behoudt zich het recht voor om naar eigen inzicht zijn medewerking te weigeren aan het overdragen van Obligaties aan derden met dien verstande dat de Beheerder zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal onthouden. De Obligaties worden overgedragen per schriftelijke overeenkomst tussen de betreffende Obligatiehouder, de verkrijger en de Beheerder. De Beheerder zal de overdracht van de Obligaties registreren in het Register van Obligatiehouders.

Bij overdracht van de Obligaties moet rekening worden gehouden met het feit dat de Obligaties door afwezigheid van een markt niet te allen tijde direct liquide te maken zijn. Indien een Obligatiehouder tot verkoop over wil gaan, dient deze zelf de verkoop met een derde te arrangeren.

Looptijd Obligatie A

Looptijd: 1 tot 4 jaar
Uitgifte: 15 augustus 2017
Rente: 4% per jaar
Aflosdata: Obligatiehouders kunnen hun voorkeur voor aflossing aangeven, namelijk zo snel mogelijk, 1 jaar, 2 jaar, 3 jaar of 4 jaar. Uiteraard is aflossing afhankelijk van de kasstroom van het Fonds.

Looptijd Obligatie B

Looptijd: minimaal 6 jaar
Uitgifte: 15 augustus 2017
Rente: 4% per jaar
Aflosdata: Obligatiehouders kunnen hun voorkeur voor aflossing aangeven, vanaf jaar zes van de looptijd van de Obligatie. Uiteraard is aflossing afhankelijk van de kasstroom van het Fonds.

Rente Obligaties

De Obligatie hebben een vaste rente te weten respectievelijk 4%. De rente verschuldigd per kwartaal bedraagt 1%. Het Fonds is met ingang van de uitgiftedatum (15 augustus 2017) rente verschuldigd over de uitstaande hoofdsom aan de Obligatiehouder en de rente zal aan het einde van ieder kalenderkwartaal berekend worden, dus op 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december. De rente wordt per de eerste werkdag na het afsluiten van ieder kalenderkwartaal betaalbaar gesteld.

Winstdeling Obligaties

Aan de Obligatiehouders A en B komt toe 10% van het netto verkoopresultaat (gerealiseerde waardeveranderingen) indien de cumulatieve herwaarderings (ongerealiseerde waardeveranderingen) positief zijn. Dit winstrecht (en de bepaling van de herwaarderings) gaat in per ultimo 2017.

Munteenheid Obligaties

De Obligaties worden uitgegeven in euro's. De conversie vindt plaats op basis van het aantal (oude) Participaties. De rente op en de aflossingen van de Obligaties worden afgerekend in euro's.

Obligatiehouders

Obligatiehouders dienen een geldrekening te hebben bij een kredietinstelling met zetel in een lidstaat van de Europese Unie, de Europese Economische Ruimte of een andere staat waarvoor afgeleide identificatie is toegestaan krachtens de Wet identificatie dienstverlening.

Register voor Obligatiehouders

De Obligatiehouders en de uitgegeven Obligaties worden geregistreerd in het Register voor Obligatiehouders. Dit Register voor Obligatiehouders wordt bijgehouden door de Beheerder. Desgewenst zal de Beheerder een bewijs van inschrijving verstrekken.

Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar de Obligatievoorwaarden Obligatie A en B.

7. BELEGGINGSBELEID

Algemeen

Het Fonds heeft als doelstelling op de langere termijn (meer dan vier jaar) een zo hoog mogelijk rendement te realiseren door te beleggen in (volledig of zo veel mogelijk) verhuurd onroerend goed.

Onder rendement wordt verstaan het jaarresultaat (totaal beleggingsresultaat) gedeeld door het eigen vermogen (zijnde het totaal van het kapitaal en de herwaarderingsreserve). Het jaarresultaat wordt per einde boekjaar vastgesteld. Het eigen vermogen wordt elk jaar vastgesteld na sluiting van de Emissieperiode, rekening houdend met toe- en uittredingen, uitkeringen en herbeleggingen.

De Beheerder van Woon-Winkel Fonds kan geen voorspelling doen over het (totaal) rendement aangezien de Beheerder geen inschatting kan maken van gerealiseerde waardeveranderingen onroerend goed (verkopen) dan wel niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerend goed (herwaarderings). Het Fonds streeft er naar om na betaling van de financieringslasten, waaronder begrepen de rente voor de Obligatiehouders, een zo hoog mogelijk rendement voor de Participanten te realiseren. Vanaf 1997 is dit gemiddeld 5,4% geweest. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar pagina 30 (totaal rendement Woon-Winkel Fonds) en het jaarverslag 2016.*

Door de recente marktontwikkelingen zijn beleggers zich er in toenemende mate van bewust dat niet uitsluitend de hoogte van het rendement relevant is. Ook de mate waarin dat rendement kan fluctueren, en met name in hoeverre risico wordt gelopen, is belangrijk. Spreiding over beleggingscategorieën kan leiden tot een betere verhouding tussen rendement en risico.

Winkels

Winkels hebben in verhouding tot woningen een hoger direct rendement. Het element waardestijging is van geringere betekenis dan bij woningen. Beleggingen in winkels kunnen bestaan uit solitaire winkels, winkelcentra of perifere detailhandels vestigingen.

Woningen

Woningen zijn interessant omdat de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik in het algemeen aanzienlijk hoger is dan de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Door te beleggen in woningen kan daarom geprofiteerd worden van de extra waardestijging die normaliter optreedt zodra een woning vrij van huur en gebruik raakt. Het directe rendement van woningen in verhuurde staat is over het algemeen relatief laag. Beleggingen in woningen kunnen bestaan uit woningen en appartementen afzonderlijk of in complexen.

Gecombineerde ruimten

Een aparte beleggingscategorie betreft beleggingen in woningen en appartementen die gecombineerd zijn met winkelruimten.

Kantorenmarkt

De kantorenmarkt kenmerkt zich de laatste jaren door een situatie van overaanbod. Dat is ongunstig voor de waardeontwikkeling. Anderzijds betekent dit dat een kopersmarkt is ontstaan waarbij zich aantrekkelijke koopmogelijkheden kunnen voordoen voor kantoor- en bedrijfsgebouwen. Het Fonds belegt momenteel nauwelijks in (kleinschalige) kantoren.

Minder dan 50% verhuurd onroerend goed

Onroerend goed dat voor minder dan 50% verhuurd is ontwikkelt zich tot een aparte beleggingscategorie binnen onroerend goed. Bij onroerend goed dat nog niet volledig is (voor)verhuurd zijn aantrekkelijke rendementen te realiseren en kunnen aanzienlijke verkoopwinsten gerealiseerd worden zodra het onroerend goed volledig verhuurd is en opgeleverd wordt. Uiteraard kent dit onroerend goed wel een hoger risicoprofiel. Momenteel belegt het Fonds niet in voor minder dan 50% verhuurd onroerend goed.

Aantrekkelijkheid van het Fonds

De aantrekkelijkheid van het Fonds is de gespreide portefeuille die vrijwel uitsluitend bestaat uit woningen en winkels. Hiermee kan geprofiteerd worden van de relatief hoge directe rendementen van winkels en van de waardeontwikkeling van winkels en woningen. De waardestijging, die in het algemeen optreedt indien een woning vrij is van huur en gebruik, maakt het mogelijk door verkoop aanzienlijke vermogenswinsten te realiseren.

Beleggingsdoelstelling

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

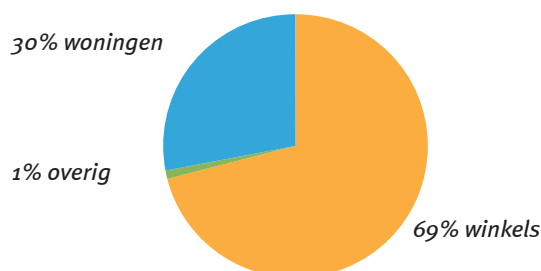
- woningen (voor minimaal 20%);
- winkels (voor minimaal 20%);
- kantoren en bedrijfsgebouwen (voor maximaal 20%).

Als algehele regel streeft het Fonds naar een zo hoog mogelijk rendement voor de Participanten.

Verdeling van de beleggingen

Het Fonds streeft er naar altijd tenminste 80% van de portefeuille in woningen en winkels te beleggen omdat de rendementen in die categorieën onroerend goed een stabielere verloop laten zien dan die in kantoren en bedrijfsgebouwen.

Winkels worden aangehouden om een hogere mate van stabiliteit te realiseren in de huurinkomsten en in het jaarlijkse netto rendement. Het (voor een beperkt deel) beleggen van het fondsvermogen in onroerend goed dat voor minder dan 50% verhuurd is biedt de mogelijkheid aantrekkelijke verkoopwinsten en rendementen te realiseren zodra het onroerend goed volledig verhuurd is. De Beheerder blijft van mening dat de grens van minimaal 20% woningen in stand moet blijven. In de toekomst wil de Beheerder graag een verschuiving zien van winkels naar woningen om een evenwichtiger verdeling te krijgen.



Afwijking beleidsuitgangspunten

Van bovenstaande beleidsuitgangspunten kan, mits met toestemming van de Raad van Toezicht, voor korte tijd (minder dan twaalf maanden) worden afgeweken vanwege demografische, fiscale en/of economische ontwikkelingen. De Participanten zullen hier in de jaarvergadering, per brief, e-mail en via de Website over worden geïnformeerd.

Kwaliteit portefeuille

De waardeontwikkeling, de vermogenswinsten en het directe rendement worden bepaald door de kwaliteit van het onroerend goed. Daarom wordt aan die kwaliteit veel aandacht besteed.

Daarbij gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

De kwaliteit van het object

Het Fonds geeft er de voorkeur aan te beleggen in onroerend goed op uitstekende locaties. Daarnaast wordt gekeken naar objecten met een beperkte economische ouderdom, die geheel of nagenoeg geheel verhuurd zijn.

Kwaliteit van de huurders

Het Fonds streeft naar een volledig verhuurde portefeuille, met een optimale bezettingsgraad. Bij aankoop van onroerend goed vindt een screening plaats van de huurders en wordt de marktconformiteit van de huren, looptijd van de contracten en de alternatieve aanwendbaarheid bekeken. Door middel van een goede mix kan het risico van huurderving en leegstand geminimaliseerd worden.

Gewenste samenstelling van de portefeuille

Woon-Winkel Fonds belegt uitsluitend in Nederland. De spreiding van de portefeuille wordt bewerkstelligd door zowel over de diverse categorieën als geografisch gespreid te beleggen. Voor zover het aanbod van onroerend goed dit toelaat, zal gestreefd worden naar een evenwichtige mix binnen de verschillende regio's om zodoende risico's te verminderen. Het Fonds investeert in de volgende categorieën, zoveel mogelijk in verhuurde staat:

Woningen

- voorkeur voor bestaande bouw in verhuurde staat;
- voorkeur voor onderhandse verkoopwaardes vrij van huur en gebruik tot maximaal € 340.000;
- voorkeur voor regionale spreiding;
- voorkeur voor woningen waarvan de vrije onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik boven de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat ligt.

Winkels

- voorkeur voor winkels op hoogwaardige locaties;
- voorkeur voor perifere detailhandels vestigingen;
- voorkeur voor buurt- en wijkwinkelcentra;
- voorkeur voor regionale spreiding.

Hypothecaire financiering

Het Fonds mag hypothecaire financieringen aantrekken in overeenstemming met marktconforme condities. Wijzigingen daarin kunnen de omvang van het Fondsvermogen beïnvloeden. Alle verplichtingen die voor de Juridisch Eigenaar uit deze financieringen voortvloeien zullen voor rekening en risico van het Fonds komen. De geldgevers dienen zich te verplichten zich uitsluitend op de fondswaarden te verhalen. Er kan derhalve geen hoofdelijke aansprakelijkheid voor de Participanten zijn.

Momenteel heeft Woon-Winkel Fonds een convenant met beide banken dat de Loan-To-Value (LTV) ultimo

2017 en 2018 respectievelijk 77% en 70% dient te zijn. De LTV per 31-12-2016 was bij Propertize 81,26% en bij FGH/Rabobank 78,45% en per 30-06-2017 is de LTV 79,85% bij Propertize en 77,44% bij FGH/Rabobank. Het Fonds streeft naar een herfinanciering tegen gelet op de LTV marktconforme condities. *Zie voor meer informatie pagina 40 van het jaarverslag 2016.*

Andere financieringen

Het Fonds streeft er naar vreemd vermogen, bij voorkeur in de vorm van langlopende leningen, aan te trekken. Daarnaast bestaat de mogelijkheid kortlopende financieringen op te nemen om eventuele tijdelijke liquiditeitstekorten op te heffen. Dit is onderdeel van de normale bedrijfsuitoefening. Ook voor deze financieringen geldt dat de geldgevers zich dienen te verplichten zich uitsluitend op de fondswaarden te verhalen waardoor geen sprake kan zijn van hoofdelijke aansprakelijkheid van de Participanten.

Obligaties

Het Fonds kan Obligaties uitgeven om daarmee bankschulden of andere schulden af te lossen dan wel aankoop van beleggingen (mede) te financieren.

Beleggingsbeperkingen

Bij de uitvoering van het beleggingsbeleid zal de Beheerder de volgende beleggingsbeperkingen in acht nemen:

- het Fonds zal uitsluitend beleggen in onroerend goed dat in Nederland gesitueerd is.
- minimaal 20% van de onroerend goed beleggingen van het Fonds zal uit winkels bestaan.
- minimaal 20% van de onroerend goed beleggingen van het Fonds zal uit woningen bestaan.
- maximaal 20% van de onroerend goed beleggingen zal bestaan uit kantoren en bedrijfsgebouwen.
- maximaal 10% van de totale beleggingen van het Fonds mag belegd worden in voor minder dan 50% verhuurd onroerend goed.
- de onroerend goed portefeuille mag tegen marktconforme condities gefinancierd worden met vreemd vermogen, mits de geldgevers zich verplichten zich uitsluitend op de fondswaarden te zullen verhalen.
- aan- of verkoop van onroerend goed is niet toegestaan zonder toestemming van de Raad van Toezicht en/of een taxatierapport van een onafhankelijke taxateur.

Rentederivaten

De Beheerder heeft de mogelijkheid om, uitsluitend in verband met het afdekken van renterisico's, gebruik te maken van rente-instrumenten.

Onderhoudsbeleid

Het onderhoudsbeleid heeft als doelstelling de technische kwaliteit van het onroerend goed op een tenminste marktconform niveau te brengen en/of te houden.

Rendement

Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst en de waarde van de belegging kan fluctueren. Van de Participanten en Obligatiehouders wordt daarom verwacht dat zij de risico's en kansen van een belegging in het Fonds, zoals in dit Prospectus en met name in dit hoofdstuk en in hoofdstuk 1 (risicofactoren) omschreven, beoordelen voordat zij Participaties kopen of Obligaties verstrekken en zo nodig hun (fiscaal) adviseur raadplegen.

Aangezien ook belegd kan worden in onroerend goed dat voor minder dan 50% verhuurd is kan het directe rendement afnemen. Hiertegenover staat dat de gerealiseerde winsten bij verkoop kunnen toenemen zodra projecten volledig verhuurd zijn en/of worden verkocht. De geleidelijke verkoop van woningen kan eveneens bijdragen aan het rendement.

Resultaten

Voor de behaalde resultaten van het Fonds wordt verwezen naar bijlage 4 (Jaarcijfers 2016) en het jaarverslag 2016.

8. BELEGGINGSPORTEFEUILLE

De portefeuille van Woon-Winkel Fonds is voor 69% opgebouwd uit winkels. Een belangrijk deel van deze winkelruimte betreft winkels in wijkwinkelcentra. De elf Spar supermarkten maken hier een groot deel van uit en liggen verspreid over Nederland. Het deel van de portefeuille dat uit woningen bestaat bedraagt 30%. 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 een onderdeel vormen van 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 vier van de twaalf provincies. Dergelijke verkopen vinden plaats in twaalf van de twintig complexen binnen het Fonds.

De totale waarde van de objecten in de portefeuille bedraagt:

Beleggingen	2016	2015	2014
Woningen	20.758	19.602	19.800
Winkels	47.359	49.750	48.911
Overige (garages en parkeerplaatsen)	778	393	525
Vooruitbetaalde termijnen onroerend goed	5	19	37
Totaal	68.900	69.764	69.273

Op de portefeuille van Woon-Winkel Fonds heeft in 2016 een – per saldo- afwaardering plaatsgevonden van € 501.401. Dit bedrag is de som van afwaarderingen van in totaal € 3.354.695 en opwaarderingen van in totaal € 2.853.294. Daarnaast heeft het Fonds voor € 347.000 verkocht en voor € 16.000 in de portefeuille geïnvesteerd. *Voor een nadere toelichting op deze bedragen en de gevolgen daarvan voor de ontwikkeling van het eigen vermogen wordt verwezen naar pagina 36 van het jaarverslag 2016.*

Leegstand

Wanneer in dit Prospectus (inclusief de jaarverslagen en het halfjaarverslag 2016) gesproken wordt over leegstand betreft dit financiële leegstand. Dit houdt het volgende in: Leegstand is gebaseerd op de laatst gerealiseerde huurprijs. Daar waar dit van toepassing is wordt deze huurprijs gecorrigeerd naar de verwachte te realiseren huurprijs bij een nieuwe invulling van het object.

De leegstand van de portefeuille laat het volgende verloop zien:

Leegstand	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Woon-Winkel Fonds	6,0%	6,6%	7,8%	6,1%	5,3%	4,9%	5,7%

Voor meer bijzonderheden aangaande de ontwikkelingen van de portefeuille en de leegstand wordt verwezen naar de jaarverslagen 2016, 2015, 2014 (verslag van de Beheerder). Hierin worden zowel leegstand, debiteurenbeheer als andere ontwikkelingen in de beleggingsportefeuille toegelicht.

Op de volgende pagina in dit hoofdstuk wordt de volledige portefeuille van Woon-Winkel Fonds getoond per 31 december 2016. Voor de goede orde wordt er op gewezen dat wanneer er een getal staat (bij winkels) bij verhuurbaar oppervlakte dit getal betreft de verhuurbare oppervlakte in m². Bij woningen wordt de verhuurbare oppervlakte niet vermeld, evenmin (een uitzondering daargelaten) bij de combinatie woningen en winkels.

WINKELS IN COMBINATIE MET WONINGEN



Amsterdam, Frans Halsstraat 63

Soort object: Winkel met 3 bovenwoningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbaar opp: diverse

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



Amsterdam, Ceintuurbaan 117

Soort object: Winkel met 2 bovenwoningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare opp: diverse

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



Apeldoorn, de Leien / Nieuwstraat

Soort object: 7 winkels met 14 appartementen en 47 parkeerplaatsen/garages

Bouwjaar: 1976

Verhuurbare opp: 3201

Locatie: Gelegen aan de rand van het centrum van Apeldoorn



Den Haag, Fahrenheitstraat 496-498

Soort object: Winkel met 2 bovenwoningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare opp: 297

Locatie: Gelegen in een buurtwinkelcentrum van Den Haag



Emmeloord, Lange Nering 69 / De Schalm

Soort object: Winkel met een bovenwoning

Bouwjaar: 1960

Verhuurbaar opp: 210

Locatie: Gelegen in de hoofdwinkelstraat van Emmeloord



Nieuwleusen, Burgemeester Backxlaan / Westerveen

Soort object: 6 Winkels en 8 afzonderlijke bovenwoningen

Bouwjaar: 1990

Verhuurbare opp: 1273

Locatie: Gelegen in het centrum van Nieuwleusen



Rotterdam, Zwart Janstraat

Soort object: Winkel met 4 bovenwoningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare opp: 340

Locatie: Gelegen in het Noordmolenkwartier



Venlo, Kleine Beekstraat/ Aan Cedron

Soort object: Winkel met 2 afzonderlijke bovenwoningen

Bouwjaar: 1930

Verhuurbare opp: 476

Locatie: Direct gelegen in het centrum van Venlo



Wassenaar, Langstraat/Tuinpad

Soort object: Winkel met bovenwoning

Bouwjaar: 1991

Verhuurbare opp: 278

Locatie: Gelegen in het winkelgebied van Wassenaar

WINKELS SOLITAIR



Goor, Höfte 15-27

Soort object: Winkel en kantoorruimte
Bouwjaar: 2003
Verhuurbare opp: 1087
Locatie: Gelegen in het winkelcentrum De Mulderij



Hardenberg, Admiraal Helfrichstraat 6, 8

Soort object: 2 winkels
Bouwjaar: 1990
Verhuurbare opp: 187
Locatie: Gelegen net buiten het centrum van Hardenberg



Hilversum, 's Gravenlandseweg 28-32 en 46

Soort object: 3 winkels
Bouwjaar: 1910
Verhuurbare opp: 583
Locatie: Gelegen in een winkelstraat aan de rand van het centrum



Hoeven, Winkelcentrum St. Janstraat

Soort object: Winkelcentrum met 9 winkels
Bouwjaar: 1996
Verhuurbare opp: 1617
Locatie: Centraal gelegen in de woonwijk



Hoogeveen, Winkelcentrum de Wielewaal

Soort object: Winkelcentrum met 13 winkels
Bouwjaar: 1971
Verhuurbare opp: 3332
Locatie: Het winkelcentrum ligt centraal in de woonwijk



Klazienaveen, Langestraat 144, 145, 145A

Soort object: 4 winkels en 2 appartementen
Bouwjaar: 2007
Verhuurbare opp: 1953
Locatie: Gelegen in het centrum van Klazienaveen nabij diverse supermarkten



Tiel, Waterstraat 99

Soort object: Winkel
Bouwjaar: 1910
Verhuurbare opp: 220
Locatie: Gelegen in het kernwinkelgebied van Tiel

PERIFERE DETAILHANDELS VESTIGINGEN



Beilen, Kanaalweg 1

Soort object: Bouwmarkt en kantoor

Bouwjaar: 1970

Verhuurbare opp: 2152

Locatie: Gevestigd aan afrit 30 van de A28 Hoogeveen-Groningen



Dordrecht, Mijlweg 49

Soort object: Bouwmarkt

Bouwjaar: 2003

Verhuurbaar opp: 4000

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



Hoogeveen, Griendtsveenweg 26-34

Soort object: Woningboulevard met 3 winkels en 1 bouwmarkt

Bouwjaar: 1991

Verhuurbare opp: 6100

Locatie: Gelegen direct naast de A28



Son en Breugel, Ekkersrijt 4030-4040

Soort object: Woningboulevard met 6 winkels en 1 bouwmarkt

Bouwjaar: 1998

Verhuurbare opp: 10858

Locatie: Gelegen op goede PDV locatie Ekkersrijt



Utrecht, Australiëlaan 38-42

Soort object: Woningboulevard met 2 winkels

Bouwjaar: 1980

Verhuurbare opp: 3273

Locatie: Gelegen op meubelboulevard Kanaleneiland, naast Ikea

SPAR SUPERMARKTEN



Aduard, Burg. Seinenstraat 32

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1978

Verhuurbaar opp: 415

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



Andel, Burg. van de Schansstraat 18

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1985

Verhuurbare opp: 650

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp - Gemeente Woudrichem



Deventer, Spaarpotstraat 12-14

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 2003

Verhuurbaar opp: 451

Locatie: Gelegen in een buitenwijk van Deventer



Hierden, Zuiderveestraatweg 143A

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1977

Verhuurbare opp: 765

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



Hallum, Mounebuoren 4-6-8-10

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1910

Verhuurbare opp: 600

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp - Gemeente Ferwerderadeel



Nieuw Weerdinge, Eerste Kruisdiep W Z 12

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1935

Verhuurbare opp: 400

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



Sluiskil, Kerkplein 1

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1999

Verhuurbare opp: 600

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



Stadskanaal, van Boekerenweg 1

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1965

Verhuurbare opp: 480

Locatie: Gelegen aan de doorgaande weg richting het centrum



Wagenborgen, Kerkstraat 58-60

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 2002

Verhuurbare opp: 440

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



Wemeldinge, Dorpsplein 23

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1978

Verhuurbare opp: 641

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



Zaamslag, Plein 19-20

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1978

Verhuurbare opp: 310

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

EENGEZINSWONINGEN EN APPARTEMENTENCOMPLEXEN



Diemen, Martin Luther Kinglaan

Soort object: Appartementencomplex, 6 woningen en 3 ondergelegen garages
Bouwjaar: 1972
Verhuurbaar opp: diverse
Locatie: Gelegen nabij buurtwinkelcentra en uitvalswegen



Drachten, Raadhuisplein / De Marke

Soort object: Appartementencomplex, 57 appartementen
Bouwjaar: 1965
Verhuurbaar opp: diverse
Locatie: Nabij het centrum van Drachten



Etten-Leur, Brederolaan/Vondellaan/Huygenslaan

Soort object: 16 eengezinswoningen en 2 garageboxen
Bouwjaar: 1970
Verhuurbare opp: diverse
Locatie: Nette woonwijk uit de jaren zeventig vlakbij het kernwinkelgebied



Haarlem, Edward Jennerstraat

Soort object: Appartementencomplex, 24 appartementen
Bouwjaar: 1960
Verhuurbare opp: diverse
Locatie: Gelegen in Schalkwijk, een typische na-oorlogse wijk



Haarlem, Ierlandstraat

Soort object: Appartementencomplex, 3 appartementen
Bouwjaar: 1961
Verhuurbare opp: diverse
Locatie: Rustig gelegen in de Europawijk te Haarlem



Hoogland, Zandkamp

Soort object: Eengezinswoning en 3 garages
Bouwjaar: 1970
Verhuurbaar opp: diverse
Locatie: Gelegen in het groene en ruim opgezette Hoogland



Roosendaal, Brugstraat 25

Soort object: 6 appartementen
Bouwjaar: 1911
Verhuurbare opp: diverse
Locatie: Gelegen in het centrum nabij NS station



Rotterdam, Jacob Catsstraat

Soort object: 8 appartementen
Bouwjaar: 1911
Verhuurbare opp: diverse
Locatie: Gelegen om de hoek van winkelstraat Zwart Jan en het Noordplein



Voorschoten, Witte de Withstraat

Soort object: Appartementencomplex, 11 appartementen
Bouwjaar: 1974
Verhuurbare opp: diverse
Locatie: Centrale ligging t.o.v. winkels, openbaar vervoer, natuur en wegen



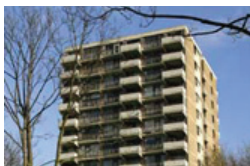
Wassenaar, Seringenlaan

Soort object: Appartementencomplex, 5 appartementen en 6 garages
Bouwjaar: 1965
Verhuurbare opp: diverse
Locatie: Gelegen in het noorden van Wassenaar, nabij winkels en uitvalswegen



Zoetermeer, Graaf Janstraat

Soort object: Appartementencomplex, 11 appartementen en 2 garages
Bouwjaar: 1973
Verhuurbare opp: diverse
Locatie: Gelegen nabij station en winkels



Zoetermeer, Willemstraat

Soort object: Appartementencomplex, 12 appartementen en 2 garages
Bouwjaar: 1973
Verhuurbare opp: diverse
Locatie: Gelegen nabij station en winkels

De Beheerder verklaart dat sinds de taxatiedata (december 2016) geen materiële veranderingen hebben plaatsgevonden.

De onderstaande Taxateurs hebben de taxaties over 2016 verricht:

- CBRE B.V.
- Colliers International Consultants B.V.
- Cushman en Wakefield V.O.F.
- Jones Lang LaSalle B.V.
- Lamberink Makelaars B.V.
- NAI Netherlands (R&B Real Estate B.V.)
- Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaar

In de regel zullen taxateurs niet langer dan vijf jaar hetzelfde object taxeren.

Voor informatie over de taxaties wordt verwezen naar de samenvattende taxatierapporten. De individuele taxatierapporten met specificaties liggen ten kantore van de Beheerder en zijn op afspraak in te zien.

9. DE BEHEERDER

De Beheerder

De Beheerder van het Fonds is Beethoven Beheer B.V., statutair gevestigd te Rotterdam. De Beheerder is opgericht op 26 augustus 1993 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 370.67.411. Een uittreksel van de statuten van de Beheerder is opgenomen in bijlage 2. De volledige tekst van de statuten ligt ter inzage ten kantore van de Beheerder en wordt op verzoek kosteloos toegezonden aan Participanten en Obligatiehouders. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus en de Obligatievoorwaarden Obligatie A en B.*

Taken en bevoegdheden

De taken en bevoegdheden van de Beheerder blijken uit de Wft, het Besluit Gedragstoezicht en de Voorwaarden van Beheer en Bewaring.

De belangrijkste zijn:

- het bewaken van de belangen van de Participanten;
- het bepalen en uitvoeren van het beleggingsbeleid. De Beheerder neemt de beslissingen over de beleggingsactiviteiten van het Fonds;
- het (doen) voeren van de administratie van het Fonds;
- het vaststellen van de Intrinsieke Waarde en de jaarlijkse uitkering;
- het er zorg voor dragen dat het Fonds voldoet aan de toepasselijke regelgeving;
- het verzorgen van een goede communicatie met de Participanten;
- het bijhouden van het Participantenregister;
- het bijhouden van Register van Obligatiehouders.

Andere activiteiten Beheerder

Op het moment van publicatie van dit Prospectus beheert de Beheerder geen andere beleggingsinstellingen of fondsen, maar niet kan worden uitgesloten dat dit in de toekomst wel het geval zal zijn.

Gebruik diensten derden

De Beheerder kan gebruik maken van de diensten van derden. Eventueel gebruik zal geschieden ten laste van de Beheerder zelf, behoudens toestemming van de vergadering van Participanten.

De directie van de Beheerder

De directie van de Beheerder bestaat uit de heren drs. R.H.J.B. Knobben en mr. F.Y.M. van Zinnicq Bergmann.

Rob Knobben (1973) heeft na zijn studie Bedrijfskunde aan de Rijksuniversiteit in Groningen verschillende functies vervuld in de vastgoedwereld, onder meer bij Vastgoed Salland B.V. en als acquisiteur bij Nieuwe Steen Investments. Rob is sinds 1 maart 2005 werkzaam als Hoofd Vastgoed bij Beethoven Beheer B.V. Per 7 juli 2006 is Rob toegetreden tot de directie van Beethoven Beheer B.V.

Ook is hij bestuurder van Tree Stone Holding B.V., Marpi B.V., Drienerbrug B.V., Tree Stone Onroerend Goed B.V., Beethoven Holding B.V. en Tree Stone Participaties B.V. Het belang van deze laatste vennootschap in het Fonds bedraagt per ultimo 2016 tussen de 10% en 15%.

Frans van Zinnicq Bergmann (1952) heeft diverse functies vervuld in de financiële wereld, waaronder directiefuncties bij H. Albert de Bary & Co N.V. als ook bij Lloyds Bank als Algemeen Directeur Nederland.

Naast zijn bancaire achtergrond was hij Algemeen Directeur van het Fondel concern te Rotterdam (handel en transport) en is hij als Beheerder, directeur en adviseur betrokken (geweest) bij diverse beleggingsinstellingen.

Frans van Zinnicq Bergmann, die een eigen advocatenkantoor in Den Haag heeft (Vicme Advocatuur B.V.), is vanaf 2004 in diverse hoedanigheden aan het Woon-Winkel Fonds en Beethoven Beheer B.V. verbonden geweest, sinds september 2009 is hij opnieuw directeur van Beethoven Beheer B.V. Daarnaast is hij directeur van Vicme Pensioen B.V. en Vicme B.V. Ook is hij bestuurslid van Stichting Derdengelden Vicme Advocatuur en bestuurder van Stichting Actief Beheer Aandelen (SABA). Ook is hij van 2006 tot 2009 directeur geweest van Nera Vastgoed B.V. en de daarbij behorende dochterondernemingen.

Hij is sinds 2015 directeur/groot aandeelhouder van Monkey Town Den Haag B.V. en sinds 2016 van The Jump Zone 1 B.V. Frans van Zinnicq Bergmann heeft sinds 2015 een klein belang in Woon-Winkel Fonds.

Geen der directieleden van de Beheerder is in de afgelopen vijf jaar betrokken geweest bij faillissementen, surséances of liquidaties van vennootschappen waar zij als bestuurder bij betrokken waren.

Noch is er sprake van door of vanwege wettelijke of toezichthoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties jegens hen in de afgelopen vijf jaar.

Noch zijn zij veroordeeld i.v.m. fraudemisdrijven in de laatste vijf jaar.

Noch zijn zij in de voorgaande vijf jaar door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

Eigen vermogen Beheerder, jaarrekening Beheerder

Het eigen vermogen van de Beheerder bedraagt minimaal € 125.000. De jaarrekening van de Beheerder zal uiterlijk binnen 4 maanden na afloop van het boekjaar ter inzage liggen bij de Beheerder en daar kosteloos verkrijgbaar zijn.

Aandeelhouder Beheerder

De 100% aandeelhouder van Beethoven Beheer B.V. is Stichting Vergelegen. Deze Stichting heeft ten doel het verwerven en tegen toekenning van certificaten houden van de aandelen in Beethoven Beheer B.V. De Stichting heeft deze aandelen gecertificeerd. De certificaten van aandelen zijn uitgegeven aan een certificaathouder die geen zeggenschap heeft over het beleid en derhalve ook geen bestuurders kan benoemen of ontslaan. Deze certificaten kunnen niet worden verwisseld tegen aandelen. De certificaten behoren toe aan Beethoven Holding B.V., indirect een 100% belang van drs. R.H.J.B. Knobben.

De bestuurder van de Stichting is de heer A.F. Derksen. De heer A.F. Derksen heeft geen belang in de vastgoedbeleggingen van Woon Winkel Fonds.

10. DE BEWAARDER

De Bewaarder

Als Bewaarder van het Fonds treedt op Darwin Depositary Services B.V., gevestigd aan de Barbara Strozilaan 101, 1083 HN Amsterdam. De Bewaarder is, voor onbepaalde tijd, opgericht op 29 januari 2014 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel in Amsterdam onder nummer 59855622.

De Bewaarder heeft als statutaire doelstelling het optreden als bewaarder van beleggingsinstellingen ten behoeve van de deelnemers daarin.

Taken Bewaarder

De Bewaarder dient de belangen van de Participanten te behartigen. De belangrijkste taken en bevoegdheden van de Bewaarder zijn:

- verificatie van de eigendom van de activa van het Fonds;
- controle of de Beheerder zich houdt aan het in het Prospectus verwoorde beleggingsbeleid;
- monitoring van significante en inconsistente kasstromen van het Fonds;
- controle of bij transacties met betrekking tot activa van het Fonds de tegenprestatie binnen de gebruikelijke termijnen wordt voldaan;
- controle of de opbrengsten van het Fonds een bestemming krijgen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving en het Prospectus;
- controle of de berekening van de Netto Vermogenswaarde van de Participaties geschiedt volgens de toepasselijke regelgeving en het Prospectus;
- controle of Participanten bij uitgifte het juiste aantal Participaties ontvangen en of er bij inkoop en uitgifte correct wordt afgerekend.

Bevoegdheid Bewaarder

Indien de Bewaarder bij uitoefening van zijn taken constateert dat niet conform het Prospectus is gehandeld kan de Bewaarder de Beheerder opdragen om, indien mogelijk, de negatieve gevolgen voor het Fonds weg te nemen. Tenzij de in paragraaf 4 vermelde beperking van de aansprakelijkheid van de Beheerder van toepassing is, zijn de aan ongedaan making verbonden kosten (evenals daarbij gerealiseerde winst of verlies) voor rekening van de Beheerder. De Bewaarder dient de aanwijzingen van de Beheerder uit te voeren, tenzij deze in strijd zijn met de wet of het Prospectus.

Bewaarderovereenkomst

De Beheerder en de Bewaarder hebben een bewaarderovereenkomst gesloten waarin de taken van de Bewaarder zijn uitgewerkt en waarin is vastgelegd op welke wijze de Beheerder de Bewaarder in staat moet stellen om de bewaarnemings- en toezichtstaken naar behoren uit te oefenen. Deze overeenkomst kan worden ingezien bij de Beheerder of de Bewaarder. Op verzoek zal kosteloos een kopie worden verstrekt.

Aansprakelijkheid Bewaarder

Naar Nederlands recht is de Bewaarder ten opzichte van het Fonds en de Participantenaansprakelijk voor door Participanten geleden schade als gevolg van niet naar behoren nakomen van zijn verplichtingen als gevolg van opzet of nalatigheid.

In geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder dient deze het Fonds te compenseren voor de geleden schade. Als dat niet gebeurt, zijn de Participanten gerechtigd om de Beheerder te verzoeken een vordering in te stellen tegen de Bewaarder, die vervolgens (voor rekening en risico van het Fonds) de nodige actie

tegen de Bewaarder zal ondernemen. Als de Beheerder tot de conclusie komt dat de Bewaarder niet aansprakelijk is, zal hij de Participanten daarvan schriftelijk op de hoogte stellen. Participanten die het niet eens zijn met dat oordeel zijn gerechtigd om (voor eigen rekening en risico) een vordering in te stellen tegen de Bewaarder. Als de Beheerder, om wat voor reden dan ook, niet de gevraagde maatregelen neemt tegen de Bewaarder, of dat niet adequaat of voortvarend genoeg doet, zullen de Participanten gerechtigd zijn die maatregelen zelf te treffen.

Mocht er een wijziging optreden in de aansprakelijkheid van de Bewaarder zoals vermeld in dit Prospectus, dan zullen de Participanten daarover via de Website worden geïnformeerd.

Bewaarder niet gelieerd aan de Beheerder

Doordat de Bewaarder op geen enkele wijze gelieerd is aan de Beheerder is de onafhankelijkheid van de Bewaarder ten opzichte van de Beheerder gewaarborgd.

Terugtrekken van de Bewaarder

Als de Bewaarder heeft aangekondigd de bewaarders activiteiten te willen beëindigen of de Beheerder heeft vastgesteld dat de Bewaarder niet meer in staat is de bewaarderstaken te verrichten dan zal de Beheerder zo spoedig mogelijk een nieuwe bewaarder aanstellen. Gedurende de periode dat er geen nieuwe bewaarder is aangesteld zal de Bewaarder zijn taken blijven vervullen. Indien er uiterlijk zestig (60) dagen na beëindiging van de met de Bewaarder gesloten overeenkomst nog geen nieuwe bewaarder is aangesteld, zal de Beheerder op eerste verzoek van de Bewaarder een vergadering van Participanten bijeenroepen waarin de beëindiging van de relatie met de Bewaarder en de consequenties daarvan behandeld zullen worden.

Directie van de Bewaarder

De directie van de Bewaarder wordt gevormd door de heren M.C.J. Bouw, F.C. Hand en P.H.W.M. van Schaik.

Geen der directieleden van de Bewaarder is in de afgelopen vijf jaar betrokken geweest bij faillissementen, surséances of liquidaties van vennootschappen waar zij als bestuurder bij betrokken waren.

Noch is er sprake van door of vanwege wettelijke of toezichthoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties jegens hen in de afgelopen vijf jaar.

Noch zijn zij veroordeeld i.v.m. fraudemisdrijven in de laatste vijf jaar.

Noch zijn zij in de voorgaande vijf jaar door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

Eigen vermogen Bewaarder, jaarrekening Bewaarder, statuten

De Bewaarder beschikt over het ingevolge de Wft vereiste eigen vermogen. Het boekjaar van de Bewaarder is gelijk aan het kalenderjaar. Binnen 6 maanden na afloop van elk boekjaar worden het jaarverslag en de jaarrekening opgemaakt, gecontroleerd door een accountant en gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel. De statuten van de Bewaarder liggen ter inzage ten kantore van de Bewaarder en staan op de Website. Op verzoek zal kosteloos (per e-mail) een kopie worden verstrekt. Datzelfde geldt voor de laatste jaarrekening van de Bewaarder.

11. DE JURIDISCH EIGENAAR

Als Juridisch Eigenaar treedt op Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V., de voormalige bewaarder van het Fonds. De Juridisch Eigenaar is opgericht op 31 maart 1995, statutair gevestigd te Alkmaar en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel in Alkmaar onder nummer 370.76.772. Een samenvatting van de statuten van de Juridisch Eigenaar is opgenomen als bijlage 3. De volledige tekst van de statuten evenals het laatste jaarverslag liggen ter inzage ten kantore van de Juridisch Eigenaar en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Participanten. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

De Juridisch Eigenaar heeft als enige statutaire doelstelling het ten behoeve van de Participanten fungeren als juridisch eigenaar van de activa en passiva van het Fonds.

Directie Juridisch Eigenaar

De directie van de Bewaarder wordt gevormd door de heren D. Overmeer en L.J. Overmeer.

Daan Overmeer (1946) heeft verschillende functies vervuld in de bancaire sector, onder andere bij Labouchere & Co. N.V. en J.P. Morgan. Na zijn studie Nederlands Recht aan de Rijksuniversiteit Utrecht was hij van 1988 tot 2004 statutair directeur Trustondernemingen bij Theodoor Gilissen Bankiers N.V. Vanuit deze bancaire achtergrond heeft Daan Overmeer diverse functies elders vervuld, onder andere in de Commissie van Aandeelhouders Koninklijke Bijenkorf Beheer KBB, Bestuurslid A van de Stichting Preferente Aandelen Blijdenstein- Willink N.V. alsmede een vergelijkbare positie in de beschermingsconstructie van N.V. Verto. Daarnaast is hij als Bewaarder betrokken geweest bij diverse beleggingsinstellingen. Hij is vanaf 2005 directeur van de Bewaarder c.q. Juridisch Eigenaar van Woon-Winkel Fonds.

Joost Overmeer (1979) heeft na zijn opleiding aan het Economische College in Zaandam een opleiding gevolgd tot assistent-accountant. Hij is na de functie van administrateur voor het Woon- Winkelfonds Bewaarbedrijf B.V. te hebben vervuld, per 1 maart 2017 tot de directie toegetreden. Sinds 2005 is hij namens de Stichting Philadelphia Zorg werkzaam als Beheerder van Het Weeshuis te Monnickendam en is sinds 2014 lid van de WMO Raad te Monnickendam.

Juridisch eigenaar van de activa van het Fonds

De Juridisch Eigenaar is juridisch eigenaar van alle activa die tot het Fonds behoren, waaronder het vastgoed. Alle activa die deel uitmaken of zullen uitmaken van het Fonds zijn, respectievelijk worden, op eigen naam verkregen door de Juridisch Eigenaar, voor rekening en risico van de Participanten. De bankrekeningen van het Fonds staan op naam van de Juridisch Eigenaar en betalingen kunnen dan ook slechts verricht worden door of met medewerking van de Juridisch Eigenaar. De Juridisch Eigenaar handelt uitsluitend in het belang van de Participanten.

Juridisch houder van de verplichtingen van het Fonds

Verplichtingen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het Fonds zijn, respectievelijk worden, aangegaan op naam van de Juridisch Eigenaar, waarbij uitdrukkelijk wordt vermeld dat de Juridisch Eigenaar optreedt ten behoeve van het Fonds.

Aansprakelijkheid

De Juridisch Eigenaar is slechts aansprakelijk voor door Participanten geleden schade, indien en voor zover de schade het gevolg is van niet naar behoren nakomen van zijn verplichtingen als gevolg van opzet of nalatigheid.

12. RAAD VAN TOEZICHT

Het Fonds heeft een Raad van Toezicht die toezicht uitoefent op het beheer van het Fonds door de Beheerder en deze bijstaat met advies. De Raad van Toezicht komt in de eerste plaats op voor de belangen van de Participanten. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

Taken en bevoegdheden

De Raad van Toezicht heeft inhoudelijk de taak toe te zien op de vastgoedbeleggingen van het Fonds. Daarnaast functioneert de Raad als Compliance Officer voor het Fonds en is de medewerking/goedkeuring van de Raad van Toezicht vereist bij een aantal specifiek omschreven besluiten. De taken en bevoegdheden staan vermeld in bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring).

De Beheerder heeft voorafgaande toestemming van de Raad van Toezicht om:

- bij het beleggen van fondsvermogen in Participaties in het Fonds indien daardoor het bezit aan Participaties groter wordt dan vijftwintig procent (25%) van het totaal aan uitstaande Participaties;
- bij het honoreren van inschrijvingen indien daardoor het belang van een Participant direct, dan wel naar het oordeel van de Beheerder indirect, boven de tien procent (10%) van het totaal aantal uitstaande Participaties stijgt;
- bij de inkoop van Participaties, indien en voor zover daardoor het dan nog uitstaande aantal Participaties daalt tot beneden vijfenzeventig procent (75%) van het totaal aantal Participaties, dat te eniger tijd gedurende de voorafgaande twaalf maanden heeft uitgestaan;
- bij de inkoop van Participaties, indien en voor zover daardoor het belang van een Participant, direct dan wel indirect naar het oordeel van de Beheerder, boven de tien procent (10%) van het totaal aan uitstaande Participaties stijgt.

Samenstelling Raad van Toezicht

De huidige samenstelling van deze Raad is:

- drs. J. Boogaard
- ing. J.W.G. Sanders

Jos Sanders (1948) heeft na zijn studie Bouwtechnische Bedrijfskunde diverse functies gehad bij Lisman Inter Holding, waar hij in 1992 benoemd werd tot commercieel directeur. Sinds 2008 zit hij in de Raad van Toezicht van Woon-Winkel Fonds.

Jaap Boogaard (1946) is na zijn studie Economie aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam werkzaam geweest als organisatieadviseur, interim- en crisismanager en vervolgens als bestuurder/directeur van de NV Maatschappij voor Volkswoningen en haar rechtsopvolgers (v.a. 1984 tot 2005). Hij heeft meerdere bestuurlijke nevenfuncties vervuld in de wereld van vastgoed, vastgoed gerelateerde dienstverlening en beleggingen in de rol van voorzitter c.q. lid van de Raad van Commissarissen/Toezicht. Daaronder:

- RvC: Woningraadgroep, FixPlan BV, NV Stadsvastgoed en Trudo Eindhoven
- RvT: BNG-Eurofondsen en TBV Wonen Tilburg
- Voorzitter STAK Aandelen NCCW

Vanaf 2005 heeft hij zijn activiteiten voortgezet vanuit zijn nieuw opgerichte bureau BoogaardAdvies. Sinds 2008 zit hij in de Raad van Toezicht van Woon-Winkel Fonds.

Geen der leden van de Raad van Toezicht is in de afgelopen vijf jaar betrokken geweest bij faillissementen, surséances of liquidaties van vennootschappen waar zij als bestuurder bij betrokken waren.

Noch is er sprake van door of vanwege wettelijke of toezichthoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties jegens hen in de afgelopen vijf jaar.

Noch zijn zij veroordeeld i.v.m. fraudemisdrijven in de laatste vijf jaar.

Noch zijn zij in de voorgaande vijf jaar door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

13. PARTICIPANTEN, REGISTER EN VERGADERINGEN

Participantenregister

De Participanten en de uitgegeven Participaties worden geregistreerd in het Participantenregister. Dit Register wordt bijgehouden door de Beheerder. De Participant krijgt van elke mutatie in zijn inschrijving een bevestiging. Desgewenst zal de Beheerder hem een bewijs van inschrijving verstrekken. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

Vergadering van Participanten

Een vergadering van Participanten zal worden gehouden wanneer de Voorwaarden van Beheer en Bewaring dit voorschrijven of wanneer de Beheerder, de Juridisch Eigenaar of de Raad van Toezicht dit wenselijk acht(en) in het belang van de Participanten.

Vergaderingen van Participanten worden tenminste eenmaal per jaar gehouden en wel na het beschikbaar komen van de door de accountant gecontroleerde jaarrekening. Deze vergadering zal binnen zes maanden na afloop van het boekjaar worden gehouden.

Daarnaast zullen vergaderingen van Participanten worden gehouden als voorzien in de Voorwaarden van Beheer en Bewaring. Zo kan een vergadering op verzoek van Participanten bijeen worden geroepen, mits deze Participanten tenminste 25% van de Participaties vertegenwoordigen.

Een vergadering dient tenminste tien werkdagen voor de aanvang daarvan, via mededeling aan het adres van de Participanten en via de Website bijeen te worden geroepen. De vergadering wordt geleid door een door de Beheerder aan te wijzen voorzitter. *Voor meer bijzonderheden over de regelingen voor het oproepen van vergaderingen en de wijze waarop stemrecht is geregeld wordt verder verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

14. OBLIGATIEHOUDERS, REGISTER EN VERGADERING

Rechten Obligatiehouders A

Het Fonds is met ingang van de uitgiftedatum rente verschuldigd over de uitstaande hoofdsom.

De Obligaties A kennen een rente van 4% per jaar, per kwartaal betaalbaar. De Obligaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang zonder enig verschil in preferentie.

Rechten Obligatiehouders B

Het Fonds is met ingang van de uitgiftedatum rente verschuldigd over de uitstaande hoofdsom.

De Obligaties B kennen een rente van 4% per jaar, per kwartaal betaalbaar. De Obligaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang zonder enig verschil in preferentie.

Register

De Obligatiehouders en de uitgegeven Obligaties worden geregistreerd in het Register van Obligatiehouders. Dit Register wordt bijgehouden door de Beheerder. De Obligatiehouder krijgt van elke mutatie in zijn inschrijving een bevestiging. Desgewenst zal de Beheerder hem een bewijs van inschrijving verstrekken. Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.

Vergadering Obligatiehouders A en B

De vergadering van Obligatiehouders A en B heeft stemrecht aangaande Decharge van de Beheerder, goedkeuring van de jaarrekening en nieuwe Obligatieleningen van het Fonds. Daarnaast heeft de vergadering een adviserende stem aangaande strategische beleidsbeslissingen van het Fonds.

Stichting

De Obligatiehouders kunnen zich verenigen in een stichting Obligatiehouders die de belangen van de Obligatiehouders A en B vertegenwoordigt jegens het Fonds.

Voor meer bijzonderheden over de regelingen voor het oproepen van vergaderingen en de wijze waarop stemrecht is geregeld wordt verder verwezen naar de Obligatievoorwaarden Obligatie A en B.

15. VASTSTELLING VAN DE INTRINSIEKE WAARDE PER PARTICIPATIE

Vaststelling door de Beheerder per 31 december van ieder jaar

De Intrinsieke Waarde per Participatie wordt iedere eerste maand van het kalenderjaar, per 31 december van het voorgaande jaar, vastgesteld door de Beheerder. Dit geschiedt door het Fondsvermogen (kapitaal + reserves + resultaat lopend boekjaar) te delen door het aantal uitstaande Participaties. Bij de vaststelling van deze waarde zal rekening worden gehouden met vooruitbetaalde kosten, verschuldigde (maar nog niet betaalde) kosten, een reservering voor de winstvergoeding voor de Beheerder en nog te ontvangen baten. *Voor meer informatie over het fondsvermogen wordt verwezen naar pagina 36 van het jaarverslag 2016 toelichting op de balans. Voor de overige bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 18 (ergoedingen en kosten) bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

Waardering onroerend goed, taxaties

De waardering van onroerend goed vindt als volgt plaats:

- Tot een jaar in bezit:
- Woningen, winkels en overig onroerend goed bezit worden bij aankoop in het eerste jaar gewaardeerd op kostprijs (inclusief transactiekosten, waaronder overdrachtsbelasting), tenzij de directie van de Beheerder besluit tot tussentijdse taxatie.
- Langer dan een jaar in bezit:
Onroerend goed dat langer dan een jaar in bezit is, wordt gewaardeerd tegen de 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 onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de staat van onderhoud en te verwachten toekomstige ontwikkelingen.
- Nieuw verworven onroerend goed dat voor minder dan 50% verhuurd is, zal worden gewaardeerd tegen kostprijs plus investeringen, met daarin begrepen bouwrente.

Uitvoering taxaties

Taxaties zullen jaarlijks worden uitgevoerd door verschillende onafhankelijke taxateurs. *Voor informatie over de taxaties wordt verwezen naar samenvattende taxatierapporten. De individuele taxatierapporten met specificaties liggen ten kantore van de Beheerder en zijn op afspraak in te zien.*

De onderstaande Taxateurs hebben de taxaties over 2016 verricht:

- CBRE B.V.
- Colliers International Consultants B.V.
- Cushman en Wakefield V.O.F.
- Jones Lang LaSalle B.V.
- Lamberink Makelaars B.V.
- NAI Netherlands (R&B Real Estate B.V.)
- Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars B.V.

Waardering overige activa en passiva

Huurvorderingen

Voor zover noodzakelijk wordt op huurvorderingen een voorziening voor oninbaarheid in aftrek gebracht.

Overige activa en passiva

De eerste waardering van overige activa en passiva geschiedt tegen reële waarde. Na de eerste verwerking worden de overige activa en passiva gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voor zover noodzakelijke wordt op de overige activa een voorziening voor oninbaarheid in mindering gebracht. *Voor meer informatie over de grondslagen van vordering en schulden wordt verwezen naar pagina 34 van het jaarverslag 2016.*

Bepaling resultaat

Baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Waardeverschillen ten opzichte van de vorige waardering worden, na aftrek van het winstaandeel van de Beheerder over de bij verkoop gerealiseerde positieve waardeverschillen, verwerkt in de resultatenrekening.

Resultaten die behaald worden met de verkoop van onroerend goed worden, na aftrek van het winstaandeel van de Beheerder, verwerkt in de resultatenrekening.

De aan toe- of uittredende Participanten in rekening gebrachte opslag respectievelijk afslag voor kosten begrepen in de prijs van (her-)uitgifte respectievelijk inkoop van Participaties worden in het resultaat verwerkt uitgezonderd de in de op- en afslag begrepen vergoedingen voor de Beheerder.

De daadwerkelijk door het Fonds en niet door een toe- of uittredende Participant betaalde kosten (overige kosten in verband met, onder meer, de eventueel noodzakelijke aanpassing van de omvang van de onroerend goedportefeuille of hypothecaire financieringen) worden bij betaling volledig ten laste van het betreffende jaarresultaat gebracht.

Openbaarmaking van Intrinsieke Waarde

Iedere Participant krijgt op de tiende werkdag van het jaar (15 januari 2018) een brief met daarin de vaststelling van de Intrinsieke Waarde van zijn Participaties per de ultimo van het voorgaande jaar. Tevens zal de Intrinsieke Waarde op de tiende werkdag van het jaar gepubliceerd worden op de Website van het Fonds. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 22 (verslaglegging en informatieverstrekking) van dit Prospectus.*

Compensatie Participanten in geval van onjuiste berekening Intrinsieke Waarde

Indien wordt geconstateerd dat de Intrinsieke Waarde niet juist is vastgesteld dan zal, indien de gehanteerde Intrinsieke Waarde meer dan 3% afwijkt van de juiste Intrinsieke Waarde, de Beheerder gedupeerde toegetroden of uitgetreden Participanten, respectievelijk het Fonds (de zittende Participanten) compenseren voor daadwerkelijk geleden schade als deze schade niet het gevolg is van overmacht maar van een door de Beheerder gemaakte, verwijtbare, fout. Als de Intrinsieke Waarde niet correct is vastgesteld is de Beheerder gerechtigd om van uitgetreden Participanten, die (achteraf gezien) een te hoge inkoopprijs hebben ontvangen, gedurende een periode van maximaal een jaar het door hen te veel ontvangen bedrag terug te vorderen. Een te lage inkoopprijs leidt tot een verplichting van het Fonds tot aanzuivering van het te weinig betaalde aan deze Participanten.

16. TOETREDING VAN PARTICIPANTEN, UITGIFTE VAN PARTICIPATIES

Uitgifte

Uitgifte van Participaties vindt plaats op 15 augustus 2017 (de “**uitgiftedatum**”). Uitgifte vindt plaats tegen de per 31 december van het voorafgaande jaar geldende Intrinsieke Waarde per Participatie.

Uitgifte van Participaties kan ook plaatsvinden op de zevende werkdag na de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds om herbelegging mogelijk te maken van uitkeringen door het Fonds aan de Participanten. Deze uitgifte geschiedt zonder kosten in rekening te brengen. In 2018 zal over 2017 geen uitkering plaatsvinden.

De Beheerder streeft er naar door uitgifte van Participaties ten minste de uittreding van Participanten (inkoop van Participaties) te compenseren. Tevens streeft de Beheerder naar een geleidelijke uitbreiding van het eigen vermogen.

Minimum Participatie

Deelname in het Fonds kan in hele Participaties met een minimum inleg van € 100.000.

Verzoek tot toekenning *(uiterlijk vijf werkdagen voor de Uitgiftedatum 15 augustus 2017)*

Een verzoek tot toekenning van Participaties dient de Beheerder uiterlijk vijf werkdagen (8 augustus 2017) voorafgaande aan de Uitgiftedatum (15 augustus 2017) te hebben bereikt. Voor het verzoek moet gebruik gemaakt worden van een speciaal formulier, dat verkrijgbaar is via de Website en bij de Beheerder. Het verzoek tot toekenning dient het bedrag te vermelden waarvoor toekenning wordt verzocht. Na het verzoek tot toekenning, kan tot de stortingsdatum het verzoek gewijzigd worden.

Stortingsdatum *(8 augustus 2017, vijf werkdagen voor de uitgiftedatum)*.

De stortingsdatum, 8 augustus 2017 is vijf werkdagen voor de Uitgiftedatum 15 augustus 2017. Storting op Participaties mag alleen geschieden ten laste van een geldrekening ten name van de Participant bij een kredietinstelling met zetel in een lidstaat van de Europese Unie, de Europese Economische Ruimte of een andere staat waarvoor afgeleide identificatie is toegestaan krachtens de Wet identificatie dienstverlening. Stortingen moeten uiterlijk op de stortingsdatum (15 augustus 2017) op de rekening van de Bewaarder zijn bijgeschreven.

Toekenning, beperking inleg

Het aantal Participaties dat wordt toegekend is gelijk aan: (I) het bedrag waarvoor toekenning verzocht wordt minus 1,5% (kostenopslag Fonds en entreevergoeding); (II) gedeeld door de Intrinsieke Waarde van een Participatie per 31 december van het aan de storting voorafgaande kalenderjaar (minus de eventuele uitkering over dat jaar). Er worden alleen hele Participaties toegekend. Participanten worden in 2017 vrijgesteld van entreevergoeding.

Inleg

Voor een deelname groter dan 10% is toestemming van de Raad van Toezicht vereist.

Bevestiging

De Beheerder zal de Participant binnen vijf werkdagen na toekenning een bevestiging van het toegekende aantal Participaties sturen.

Weigering uitgifte

De Beheerder zal verzoeken om uitgifte kunnen weigeren indien:

- a. storting niet uiterlijk op de Stortingsdatum heeft plaatsgevonden;
- b. de Beheerder van mening is dat uitgifte strijdig zou zijn met een wettelijke bepaling;
- c. de toepassing van de wettelijk vereiste “Know Your Customer” procedure daar naar het oordeel van de Beheerder aanleiding voor geeft;
- d. de Beheerder van mening is dat (I) in redelijkheid kan worden verwacht dat toekenning van Participatie(s) tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Participanten onevenredig worden geschaad; of (II) belegging van het door toekenning van Participaties te ontvangen bedrag, gelet op marktomstandigheden, onverantwoord of onmogelijk is.

Verder kan de Beheerder, zonder opgaaf van reden, een verzoek om uitgifte weigeren. Ingeval van weigering van uitgifte doet de Beheerder daarvan binnen een redelijke termijn mededeling aan de betreffende (rechts) persoon en de eventueel reeds ontvangen gelden worden in dat geval ten spoedigste geretourneerd. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

Doelstelling Emissie 2017

Nu gebleken was dat herfinanciering alleen mogelijk was bij een andere structuur (niet zijnde een FGR met honderden Participanten) en een verbeterde LTV heeft de vergadering besloten het oude Participanten vermogen grotendeels te converteren naar Obligaties. Het kapitaal wordt aangewend om de LTV te verbeteren, waardoor het Fonds herfinancierbaar wordt bij banken. Daarnaast kan het kapitaal gebruikt worden om de uittreding van de oude Participanten te financieren alsmede voor de aankoop van nieuwe beleggingen.

Communicatie toetredingen en uittredingen

Uiterlijk 29 augustus 2017, zullen de beleggers geïnformeerd worden over het totale aantal toe- en uittredingen en de invloed daarvan op het Participantenvermogen.

Periode van aanbieding

Deze aanbieding, zoals verwoord in dit Prospectus, is geldig vanaf 17 juli t/m 15 augustus 2017.

17. UITTREDING VAN PARTICIPANTEN, INKOOP VAN PARTICIPATIES

Conversie

In overeenstemming met het unanieme besluit van de Participantenvergadering d.d. 6 juli 2017 zal het merendeel van de Participanten uittreden en zal hun Participantenvermogen geconverteerd worden naar Obligatieleningen A of B.

Inkoop

Vooralsnog is inkoop niet van toepassing. Indien inkoop van toepassing is zal het geschieden tegen de onderstaande bepalingen.

Verzoek tot inkoop (uiterlijk vijf werkdagen voor de Inkoopdatum)

Een verzoek tot inkoop dient de Beheerder uiterlijk vijf werkdagen voorafgaande aan de Inkoopdatum te hebben bereikt.

Een verzoek tot inkoop dient te luiden in Euro's of in Participaties. Gedeeltelijke uittreding is in beginsel slechts toegestaan als de Participant daarna nog voor minimaal € 100.000,- aan Participaties aanhoudt.

Voor dit verzoek moet gebruik gemaakt worden van een speciaal formulier, dat twee maanden voorafgaande aan de Emissie verkrijgbaar is via de Website en bij de Beheerder.

Eenzijdig besluit Beheerder tot inkoop

De Beheerder kan eenzijdig tot inkoop van alle door een Participant gehouden Participaties besluiten in geval van enig handelen door die Participant in strijd met wettelijke bepalingen of de bepalingen van het Prospectus of de Voorwaarden van Beheer en Bewaring dan wel indien, gelet op het belang van het Fonds, voortzetting van de relatie met de Participant in redelijkheid niet van de Beheerder gevraagd kan worden.

Betaling inkoopprijs

De inkoopprijs zal binnen twintig werkdagen na de inkoopdatum aan de betreffende Participant worden uitbetaald, op de bij de Beheerder bekende rekening.

Opschorting inkoop

De Beheerder kan inwilliging van verzoeken om inkoop tijdelijk opschorten indien de Beheerder van mening is dat zich een omstandigheid voordoet waarbij in redelijkheid verwacht kan worden dat door inkoop de belangen van de bestaande Participanten onevenredig worden geschaad. Een dergelijke omstandigheid kan zijn dat de voor inkoop benodigde verkoop van beleggingen, gelet op de marktomstandigheden, onverantwoord of onmogelijk is.

Communicatie toetredingen en uittredingen

Uiterlijk 29 augustus 2017, zullen de beleggers geïnformeerd worden over het totale aantal toe- en uittredingen en de invloed daarvan op het Participantenvermogen.

Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.

18. VERGOEDINGEN EN KOSTEN

Eénmalige kosten

De Prospectus- en Emissiekosten komen ten laste van het Fonds.

Doorlopende kosten

Deze kosten worden, tenzij anders vermeld, ten laste van het resultaat van het Fonds gebracht.

Vergoeding Beheerder

De Beheerder zal het Fonds de volgende vergoedingen in rekening brengen:

- a. een vaste beheervergoeding van 0,6% per halfjaar voor directievoering, administratie en de overige beheertaken zoals in dit Prospectus omschreven, over de totale activa te bepalen per 1 januari en 1 juli.
- b. een winstvergoeding gelijk aan 10% van bij de verkoop van onroerend goed gerealiseerde winst (onder winst wordt verstaan: verkoopprijs minus verkoopkosten minus historische kostprijs inclusief aankoopkosten en inclusief geactiveerde investeringen).

De reservering voor de winstvergoeding (onderdeel b van de beheervergoeding) vindt plaats in de jaarlijkse berekening van de Intrinsieke Waarde en is terug te vinden in de resultatenrekening.

De Beheerder is gerechtigd om het percentage van de vaste beheervergoeding en/of de winstvergoeding aan te passen aan de markt en gewijzigde omstandigheden. Een verhoging zal pas van kracht worden één maand nadat de wijziging bekend is gemaakt aan het adres van de Participanten en op de Website. Gedurende deze periode kunnen Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

Vergoeding Juridisch Eigenaar

De Juridisch Eigenaar ontvangt een vergoeding van € 10.000 (exclusief BTW) per jaar.

Vergoeding Bewaarder

De Bewaarder ontvangt een bewaarvergoeding van € 18.000 per jaar (exclusief BTW), daarnaast ontvangt de Bewaarder € 500 per investering. De eerste drie investeringen per kalenderjaar worden niet in rekening gebracht.

Vergoeding Raad van Toezicht

De kosten van de Raad van Toezicht bedragen 0,01% per half jaar, te bepalen op basis van het balanstotaal per 1 januari en 1 juli (met een minimum van € 11.345 en een maximum van € 25.000 per jaar, exclusief BTW). *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

Transactiekosten

Hieronder worden verstaan de kosten die worden gemaakt in verband met de aan- en verkoop van onroerend goed, zoals notariskosten, transportkosten, makelaarscourtage en overdrachtsbelasting. De aankoopkosten worden geactiveerd als onderdeel van de waardering vastgoed, de verkoopkosten komen ten laste van de resultatenrekening als onderdeel van het verkoopresultaat.

Exploitatiekosten

Hieronder vallen alle aan de exploitatie van het onroerend goed gerelateerde kosten, zoals:

- Verzekeringen en belastingen

- Onderhoud
- Courtages en promoties
- Vergoedingen externe vastgoed beheerders
- Energie en water
- Bijdrage servicekosten
- Milieuheffingen
- Jaarlijkse taxatiekosten

Over de jaren 2009 tot en met 2016 bedroegen deze kosten gemiddeld 4,3% van de Intrinsieke Waarde.

Financieringskosten

Hieronder worden verstaan de rentevergoedingen voor de financieringen en alle kosten die gemaakt worden bij het afsluiten van een hypotheek en/of derivaten (bijvoorbeeld: administratiekosten, afsluitprovisie, taxatiekosten en notariële kosten). Over de jaren 2009 tot en met 2016 bedroegen deze kosten gemiddeld 17,5% ten opzichte van de Intrinsieke Waarde en 3,6% ten opzichte van het belegd vermogen (totale activa minus liquide middelen en overige activa). In 2017 is er een voorziening van € 1,2 miljoen opgenomen voor de herfinanciering- en herstructureringskosten.

Marketingkosten

De marketingkosten van het Fonds bedragen maximaal 0,25% van de Intrinsieke Waarde van het Fonds per het einde van het kalenderjaar waarin die kosten zijn gemaakt. De meerkosten komen voor rekening van de Beheerder.

Overige kosten

Het betreft hier kosten die verband houden met, onder meer: oproepen en houden van Participantenvergaderingen, kosten van toezicht door de AFM en DNB, accountantskosten, kosten Prospectus, eventuele kosten voor juridisch en fiscaal advies, kosten van administratievoering; het bijhouden van het Participantenregister, kosten voor drukwerk en informatieverschaffing. Deze kosten worden geschat op circa € 300.000 per jaar (inclusief marketingkosten).

Sinds 2017 moet ook het Register van Obligatiehouders bijgehouden worden. Dit Register vormt ook de basis voor de rentebetalingen aan de Obligatiehouders.

Kosten Beheerder

De volgende kosten zijn voor rekening van de Beheerder:

- personeelskosten van de Beheerder;
- kantoorkosten van de Beheerder;
- kosten van datasystemen;
- alle overige kosten die nodig zijn voor het naar behoren functioneren van de Beheerder die niet door het Fonds betaald worden.

Omzetbelasting

Voor zover van toepassing zijn de in dit Prospectus vermelde bedragen exclusief de eventueel wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Retourprovisies

Het Fonds en de Beheerder ontvangen geen retourprovisies.

Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.

19. FISCALE ASPECTEN

Algemeen

De hieronder gegeven samenvatting van bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen is gebaseerd op de wetgeving en jurisprudentie zoals van kracht op de datum van dit Prospectus en is onderhevig aan veranderingen in de wet, de wetsuitleg en de wetstoepassing. Deze veranderingen kunnen optreden met terugwerkende kracht. De hieronder gegeven samenvatting beoogt geen volledige beschrijving te geven van alle fiscale overwegingen die relevant zijn voor een Participant, noch is deze samenvatting bedoeld om een behandeling te geven van de fiscale consequenties voor alle verschillende soorten Participanten. Participanten dienen zich bij twijfel over de fiscale behandeling van de door hen gehouden Participaties in het Fonds tot hun belastingadviseur te wenden.

Fiscale aspecten voor het Fonds

Op door het Fonds te verwerven onroerend goed kan overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

Aangezien de Participaties in het Fonds uitsluitend aan het Fonds overdraagbaar zijn (en/of aan bloed- en aanverwanten in rechte lijn) en ook aan andere transparantie eisen wordt voldaan is het Fonds in principe niet vennootschapsbelastingplichtig. Voor de vennootschapsbelasting wordt het Fonds getypeerd als besloten fonds. Overdracht aan andere Participanten is uitsluitend mogelijk met toestemming alle andere Participanten.

Gelet op de omstandigheid dat de uitkeringen niet als dividenduitkeringen beschouwd kunnen worden zijn de uitkeringen niet onderworpen aan dividendbelasting en heft het Fonds ter zake dan ook geen bronbelasting.

Fiscale aspecten voor de Participanten en Obligatiehouders

Het Nederlandse belastingstelsel kent een systeem met drie zogenaamde inkomensboxen. Elke box heeft zijn eigen belastbaar inkomen en kent eigen regels en tarieven. De inkomsten uit vermogen worden geplaatst en belast in Box 3. Hierbij zijn niet de daadwerkelijk behaalde inkomsten belast maar is er sprake van fictieve inkomsten. Dit wordt het forfaitaire rendement genoemd. Dit forfaitaire rendement wordt gesteld op 4% van de vermogensgrondslag. De vermogensgrondslag bestaat uit de bezittingen minus de schulden minus de vrijstellingen. Deze vrijstelling wordt jaarlijks vastgesteld. Het forfaitaire rendement wordt vervolgens belast met een tarief van 30%. De jaarlijkse belastingdruk bedraagt derhalve 1,2% van de waarde van het gemiddelde (netto) vermogen.

Aangezien het Fonds voor de toepassing van de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting transparant is, is in principe niet het Fonds, maar zijn de Participanten en Obligatiehouders belastingplichtig.

Voor de Participanten en Obligatiehouders heeft dit tot gevolg dat hun aandeel in het netto fondsvermogen (bezittingen minus de schulden) waar deze door de fiscus beschouwd wordt als belegging belast wordt tegen 1,2%. Uiteraard dient hierbij nog rekening te worden gehouden met de vrijstellingen. Daar waar in het Fonds te omvangrijke activiteiten plaatsvinden die door de fiscus beschouwd zouden kunnen worden als ondernemingsactiviteiten zal mogelijk de opbrengst uit die activiteiten belast worden volgens de regels die gelden voor Box 1.

Het bovenstaande staat los van hetgeen daadwerkelijk door het Fonds wordt uitgekeerd.

Een eventueel negatief inkomen uit onroerende goederen waar deze beschouwd worden als belegging kan niet in mindering worden gebracht op het belastbare inkomen.

De door het Fonds gerealiseerde winsten bij verkoop van woningen en winkels zijn niet belast. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat er geen sprake is van handel in onroerend goed, dan wel dat er geen werkzaamheden worden verricht die duidelijk meer omvatten dan vermogensbeheer. Op de bij verkoop van het voor minder dan 50% verhuurd onroerend goed gerealiseerde winst kunnen wel de voor Box 1 geldende fiscale regels van toepassing zijn.

20. UITKERINGSBELEID

Participanten zijn gerechtigd tot het resultaat van het Fonds. De vergadering van Participanten kan besluiten tot uitkeringen over te gaan. De intentie is om na vijf jaar jaarlijks tot een uitkering over te gaan van circa 6% 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.

In principe kan deze uitkering ook geheel of gedeeltelijk herbelegd worden; dit is geheel kosteloos.

Voor meer bijzonderheden over het uitkeringsbeleid wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.

21. DUUR VAN HET FONDS, BEËINDIGING EN VEREFFENING

Duur van het Fonds

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Beëindiging en vereffening

Op voorstel van de Beheerder en de Juridisch Eigenaar kan de vergadering van Participanten, na toestemming van de Raad van Toezicht, besluiten tot liquidatie van het Fonds. Het liquidatiesaldo komt toe aan de Participanten, naar rato van het aantal gehouden Participaties. De Beheerder draagt zorg voor de vereffening van het Fonds en legt daarvan rekening en verantwoording af aan de Participanten, alvorens tot liquidatie-uitkering overgegaan wordt.

Voor meer bijzonderheden over de procedure wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.

22. VERSLAGLEGGING EN INFORMATIEVERSTREKKING

Prospectus

Aan geïnteresseerden zal op verzoek kosteloos een afschrift van het Prospectus (met de intrinsieke bijlagen, dat wil zeggen die bijlagen die een onderdeel vormen van het Prospectus) worden verstrekt.

Jaarverslag

Het boekjaar van het Fonds loopt van 1 januari tot en met 31 december. Het jaarverslag zal luiden in Euro's en zal in de Nederlandse taal worden gepubliceerd binnen vier maanden na afloop van het boekjaar conform de wettelijke voorschriften uit BW 2 Titel 9, de Richtlijn 615 Beleggingsinstellingen van de Raad voor Jaarverslaggeving en de Wet op het financieel toezicht (Wft). De jaarrekening zal door een erkend accountantskantoor worden gecontroleerd. Het jaarverslag ligt ter inzage bij de Beheerder en is daar kosteloos verkrijgbaar.

Het jaarverslag zal tevens op de Website worden geplaatst en daarvan gedownload kunnen worden. De gepubliceerde jaarverslagen van de laatste drie jaar worden geacht deel uit te maken van dit Prospectus. De Jaarrekeningen 2016, 2015 en 2014 zijn onderworpen geweest aan een accountantscontrole.

Fiscale jaaropgave

Na afloop van ieder kalenderjaar ontvangt elke Participant binnen twee maanden een opgave van de Beheerder met de gegevens die relevant zijn voor de belastingaangifte.

Halfjaarverslag

Er worden na afloop van de eerste helft van het boekjaar halfjaarcijfers opgesteld, die uiterlijk 1 september openbaar worden gemaakt. Het halfjaarverslag ligt ter inzage bij de Beheerder en is daar kosteloos verkrijgbaar. Het zal tevens op de Website worden geplaatst en daarvan gedownload kunnen worden. Het laatst gepubliceerde halfjaarverslag wordt geacht deel uit te maken van dit Prospectus. Deze cijfers zijn niet onderworpen aan een accountantscontrole en zijn opgesteld door en onder de verantwoordelijkheid van de Beheerder. Voor aansluiting van de balans en de winst- en verliesrekening in het halfjaarverslag met de balans en winst- en verliesrekening in de jaarverslagen wordt verwezen naar de toelichtingen op de jaarrekeningen. *Voor meer bijzonderheden over (half)jaarverslagen wordt verwezen naar hoofdstuk 24 (overige gegevens) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

Meest recente financiële informatie

De jaarcijfers 2016 zijn aan het Prospectus toegevoegd. Deze cijfers zijn gecontroleerd door de accountant. In 2017 heeft het Fonds een voorziening genomen van € 1,2 miljoen voor eenmalige herfinancierings- en herstructureringskosten.

Informatie over gelieerde partijen

In de halfjaarberichten en jaarverslagen zal actuele informatie over gelieerde partijen (partijen met wie een vennootschappelijke of familierechtelijke betrekking bestaat als gedefinieerd in het Besluit Gedragstoezicht) worden verschaft.

Continuïteit

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

De Beheerder heeft in 2016 een getekende verlengingsofferte ontvangen van zowel Propertize als FGH voor een verlenging tot en met 31 december 2018. Daarnaast heeft de Beheerder de bevestiging ontvangen dat de expirerende leningen in 2017 ook verlengd zullen worden tot en met 31 december 2018. Ondanks het feit dat deze datum pas over 2 jaar ligt, is de Beheerder bezig om een deel van de portefeuille of de gehele portefeuille bij een andere bank te financieren. De Beheerder is van mening dat een herfinanciering voor 31 december 2018 mogelijk is.

Door de aflossingsverplichtingen (mede als gevolg van leverage vereisten) en frictie leegstand, zal er mede met het oog op investeringen ook in 2017 en 2018 goed gekeken moeten worden naar de liquiditeit van het Fonds, dit ondanks het wegvallen van twee derivaten per 1 april 2017.

Hierbij speelt ook het risico van mogelijke renteverhogingen en in mindere mate een eventuele daling van de marktwaarde van de portefeuille. Dit laatste is een risico, omdat hierdoor de hoogte van de lening meer moet dalen om aan de leverage van 70% eind 2018 te kunnen voldoen.

Gegeven de thans gemaakte afspraken met de financiers verwacht de Beheerder, met het oog op de waarde en aflossingen, dat het Fonds, ceteris paribus, eind 2018 overall € 3,5 miljoen tekort komt om aan de convenanten te kunnen voldoen.

De inspanningen van de Beheerder zijn primair gericht op herstructurering van het Fonds teneinde liquiditeit beschikbaar te krijgen om dit tekort van € 3,5 miljoen op te vangen. Mocht dit onverhoopt niet tot het gewenste resultaat leiden dan zal de Beheerder met de Participanten in overleg treden om de vervolgstappen te bespreken. Door gemaakte afspraken met FGH kunnen en zullen de gewenste verbouwingen voor 2017 gewoon uitgevoerd worden, waardoor de kwaliteit van de FGH portefeuille gewaarborgd blijft.

Gelet op het voorgaande is de Beheerder van mening dat de jaarrekening van het Fonds kan worden opgesteld op basis van continuïteit, met de kanttekening dat in 2018 de herstructurering en herfinanciering volledig moet zijn afgerond.

Website

Op de Website zal in ieder geval de volgende informatie te vinden zijn:

- het Prospectus;
- Obligatievoorwaarden Obligaties A en B;
- de Voorwaarden van Beheer en Bewaring;
- eventueel in de toekomst voorgenomen wijzigingen van de voorwaarden (Prospectus en Voorwaarden van Beheer en Bewaring) waaronder begrepen voorgenomen wijzigingen van het beleggingsbeleid (met een toelichting daarop door de Beheerder);
- besluiten tot wijziging van de voorwaarden (Prospectus en Voorwaarden van Beheer en Bewaring) waaronder begrepen wijzigingen van het beleggingsbeleid (met een toelichting daarop door de Beheerder);
- de jaarrekening van het Fonds van de laatste drie boekjaren;
- de halfjaarrekening van het Fonds van het laatste boekjaar;
- betaalbaarstelling van uitkeringen aan Participanten;
- oproepen voor de vergaderingen van Participanten;

- het aantal uitstaande Participaties;
- de meest recente Intrinsieke Waarde, onder vermelding van het moment waarop de vaststelling daarvan plaatsvond;
- de meest recente beperkte balans met een toelichting daarop van de Beheerder per het einde van het boekjaar;
- de meest recente beperkte balans met een toelichting daarop van de Beheerder per het einde van de eerste helft van het boekjaar;
- de door de AFM aan de Beheerder verleende AIFMD vergunning (15000213) als bedoeld in artikel 2.67 van de Wft;
- het meest recente overzicht van de vastgoedportefeuille;
- samenvattende taxatierapporten;
- het totale aantal toe- en uittredingen.

Mededelingen aan de Participanten

Naast vermelding op de Website zullen de volgende onderwerpen ook aan het adres van iedere Participant worden medegedeeld.

- betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling;
- oproepen voor vergaderingen van Participanten;
- voorgenomen wijzigingen van de voorwaarden (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, waaronder begrepen voorgenomen wijzigingen van het beleggingsbeleid);
- besluiten tot wijziging van de voorwaarden (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, waaronder begrepen wijzigingen van het beleggingsbeleid);
- tijdelijke afwijkingen van het beleggingsbeleid en de beleggingsbeperkingen waaraan het Fonds onderworpen is;
- openbaarmaking van de Intrinsieke Waarde op de 10e werkdag van elk jaar (15 januari 2018).

Mededelingen aan de Obligatiehouders

- betaalbaarstelling van rente- en aflossingen;
- besluiten tot wijziging van de Obligatievoorwaarden;
- voorgenomen wijzigingen van de Obligatievoorwaarden;
- tijdelijke afwijkingen van het beleggingsbeleid en de beleggingsbeperkingen waaraan het Fonds onderworpen is;
- besluiten tot wijziging van de Obligatievoorwaarden, waaronder begrepen wijzigingen van het beleggingsbeleid.

Informatie die opgevraagd kan worden bij de Beheerder:

- de jaarrekening van het Fonds van de laatste drie boekjaren;
- de halfjaarrekening van het Fonds van het laatste boekjaar;
- het Prospectus;
- de Voorwaarden van Beheer en Bewaring;
- de vergunning van de Beheerder;
- de Bewaarder overeenkomst;
- nieuwsbrief;
- Obligatievoorwaarden Obligaties A en B.

Informatie die ter inzage ligt bij de Beheerder:

- de informatie over het Fonds, de Beheerder en de Bewaarder die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het Handelsregister opgenomen dient te worden (waaronder de meest recente beperkte balans met toelichting daarop van de Beheerder);
- een eventueel ingevolge artikel 2:67 vijfde lid van de Wft door de AFM met betrekking tot het Fonds genomen beslissing (besluit dat niet aan bepaalde bij of krachtens de Wft gestelde voorwaarden voldaan hoeft te worden);
- De volledige taxatierapporten van de beleggingen van het Fonds.

23. WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT

AIFMD vergunning

Ingaande 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 (vergunningnummer 15000213). Deze vergunning ligt ter inzage bij de Beheerder, staat op diens Website en zal op verzoek (in kopie) worden verstrekt. Tevens is de vergunning te zien op de website van de AFM.

Toezicht AFM

De Beheerder staat onder toezicht van de AFM krachtens de toepasselijke bepalingen van de Wft. In het belang van een adequate werking van de financiële markten en de positie van beleggers dienen beleggingsinstellingen te voldoen aan eisen met betrekking tot deskundigheid en betrouwbaarheid van de bestuurders, financiële waarborgen, bedrijfsvoering en de informatieverschaffing aan de deelnemers, publiek en de toezichthouders.

Voorstel tot wijziging voorwaarden

Een voorstel tot wijziging van de voorwaarden van het Fonds zal worden bekend gemaakt op de Website en, naar keuze van de Beheerder, aan het adres van de Participanten of in een landelijk verspreid dagblad. De Beheerder zal een toelichting op het voorstel op de Website plaatsen.

Besluit tot wijziging voorwaarden

Een besluit tot wijziging van de voorwaarden van het Fonds zal worden bekend gemaakt op de Website en, naar keuze van de Beheerder, aan het adres van de Participanten of in een landelijk verspreid dagblad. De Beheerder zal een toelichting op het besluit op de Website plaatsen.

Van kracht worden wijziging voorwaarden

Wijzigingen van de voorwaarden van het Fonds waardoor de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, worden pas van kracht één kalendermaand nadat de wijzigingen waartoe besloten is bekend zijn gemaakt op de Website en, naar keuze van de Beheerder, aan het adres van de Participanten of in een landelijk verspreid dagblad. Gedurende deze periode kunnen Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden. Indien geen sprake is van vermindering van zekerheden of rechten en geen lasten worden opgelegd worden wijzigingen direct van kracht.

Wijziging beleggingsbeleid

Eventuele wijzigingen in het beleggingsbeleid worden pas van kracht één kalendermaand nadat de wijzigingen waartoe besloten is bekend zijn gemaakt op de Website en, naar keuze van de Beheerder, aan het adres van de Participanten of in een landelijk verspreid dagblad. Gedurende deze periode kunnen Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

Intrekking vergunning op verzoek Beheerder

Indien de Beheerder zou besluiten tot een verzoek aan de AFM tot intrekking van de vergunning zal hiervan mededeling worden gedaan aan het adres van iedere Participant.

De Nederlandse Bank

Het Fonds rapporteert maandelijks de Intrinsieke Waarde en per kwartaal de balans en winst- en verliesrekening aan DNB.

24. OVERIGE GEGEVENS

Uitbesteding kerntaken

Er zijn geen kerntaken uitbesteed.

AO/IB

De Beheerder en het Fonds beschikken over een beschrijving van de administratieve organisatie en interne beheersing als bedoeld in artikel 4:14 van de Wft en de hoofdstukken 4 en 5 van het Besluit Gedragstoezicht.

Aandeelhouder Beheerder

Alle aandelen in de Beheerder worden middellijk gehouden door Tree Stone Holding B.V.. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 9 (De Beheerder) van dit Prospectus.*

Gelieerde partijen

Een eventuele transactie met een gelieerde partij (waaronder begrepen leden van de Raad van Toezicht, de directie van de Beheerder of van de Bewaarder) kan uitsluitend plaatsvinden tegen marktconforme tarieven, c.q. condities. Indien er sprake is van een dergelijke transactie zal daarover in het halfjaarverslag of jaarverslag actuele informatie worden verschaft.

De Beheerder is ten tijde van de op het voorblad van dit Prospectus genoemde datum niet gelieerd aan bij het Fonds betrokken derde partijen. *Voor meer bijzonderheden over bestaande gelieerde partijen wordt verwezen naar hoofdstuk 22 (Verslaglegging en informatieverstrekking) en de meest recente halfjaarberichten en jaarverslagen.*

Personeel

Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

Procedures

De Beheerder en/of de Juridisch Eigenaar waren ten tijde van de op het voorblad van dit Prospectus genoemde datum niet betrokken bij rechtszaken en/of arbitrages die van invloed zijn of kunnen zijn op de financiële positie van het Fonds en/of de Beheerder, respectievelijk de Juridisch Eigenaar.

Noch zijn er in de afgelopen 12 maanden rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de Beheerder, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) geweest die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds.

Klachtenprocedure

Ingeval van een klacht over het Fonds of de Beheerder kan deze schriftelijk (of per e-mail: info@woonwinkelfonds.nl) worden ingediend bij de Beheerder. De Beheerder zal de ontvangst binnen twee werkdagen bevestigen en aangeven hoe de klacht behandeld zal worden. Klachten worden door de directie behandeld, klachten betreffende de directie zullen door de Raad van Toezicht worden behandeld.

Corporate governance code

De Beheerder van het Fonds is niet gehouden aan de in Nederland toepasselijke Corporate governance code.

25. VERKLARING VAN DE BEHEERDER

Uitsluitend de Beheerder van het Fonds is verantwoordelijk voor de inhoud van het Prospectus.

De Beheerder verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hem bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Verder verklaart de Beheerder dat hijzelf, het Fonds en de Bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels en dat het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens het Besluit Gedragstoezicht gestelde regels.

Harderwijk, juli 2017
Beethoven Beheer B.V.

26. VERWIJZINGSLIJST

In het Prospectus wordt ook verwezen naar onderstaande bijlagen. Deze zijn ook een intrinsiek, maar los onderdeel van het Prospectus en zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder en zijn te downloaden op de Website.

Verwijzingen

- Jaarverslag 2016, 2015 en 2014
- Halfjaarverslag 2016
- Samenvatting taxatierapporten
- Obligatievoorwaarden Obligatie A
- Obligatievoorwaarden Obligatie B

BIJLAGE 1

Voorwaarden van Beheer en Bewaring van

Woon-Winkel Fonds

Algemeen artikel 1

1. Het Fonds is een beleggingsfonds en is genaamd Woon-Winkel Fonds.
2. Het Fonds wordt geacht woonplaats te kiezen ten kantore van de Beheerder van het Fonds.
3. Het fondsvermogen bestaat uit activa minus schulden. Voorts kan het Fonds leningen, als onder artikel 2.3 en 2.4 vermeld, aangaan. Elke Participatie geeft recht op een evenredig aandeel in het fondsvermogen voor zover dit aan de houders van Participaties, hierna te noemen Participanten, toekomt. Participaties luiden op naam.
4. Het fondsvermogen wordt voor rekening en risico van de Participanten belegd zoals voorzien in het Prospectus van het Fonds (het "Prospectus") De beleggingen van het fondsvermogen worden hierna ook aangeduid als "fondswaarden".
5. Het beleggingsbeleid zal gericht zijn op het behalen van een aantrekkelijk jaarlijks netto rendement voor de Participanten.
6. Het Fonds heeft een looptijd van onbepaalde duur.

De Beheerder artikel 2

1. Het beheer over het fondsvermogen is opgedragen aan de Beheerder. Tot het beheer wordt uitdrukkelijk het beleggingsbeleid gerekend. Voor hetbeleggingsbeleid wordt verwezen naar het Prospectus. De Beheerder treedt bij het beheren uitsluitend op in het belang van de Participanten.
2. De Beheerder is met inachtneming van het in artikel 1 bepaalde vrij in de keuze van de beleggingen en bevoegd in de fondswaarden te allen tijde de wijzigingen aan te brengen, die hij in het belang van de Participanten acht.
3. De Beheerder kan op naam van de Bewaarder tot maximaal vijfenzeventig procent (75%) van de marktwaarde van de totaal aanwezige onroerende zaken leningen (doen) aangaan mits de daardoor verkregen gelden uitsluitend worden aangewend ter belegging in fondswaarden, ter betaling van de kosten, lasten en belastingen, die ingevolge deze voorwaarden ten laste van het fondsvermogen gebracht mogen worden, dan wel tot betaling van de in artikel 8 lid 2 bedoelde roeyementswaarde. De Beheerder kan verlangen, dat de Bewaarder, zo nodig, meewerkt aan het verbinden van fondswaarden, waaronder uitdrukkelijk begrepen onroerende zaken, tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen, voortvloeiende uit bovengenoemde leningen, in welk geval de leningen slechts kunnen worden aangegaan op voorwaarde dat de geldgever, dan wel diens rechtsopvolger, zich verbindt om zich nimmer buiten de fondswaarden te verhalen.
4. De Beheerder kan tevens uit hoofde van de normale bedrijfsuitoefening kortlopende financieringen aangaan teneinde tijdelijke liquiditeitstekorten op te heffen.
5. De Beheerder zal met betrekking tot de onroerende zaken met nieuwe huurders huurovereenkomsten sluiten, dan wel, indien noodzakelijk, bestaande huurovereenkomsten wijzigen.

6. De Beheerder zal overeenkomsten van aankoop en verkoop met betrekking tot onroerende zaken aangaan. De Beheerder zal slechts overeenkomsten van aan- en verkoop met betrekking tot onroerende zaken kunnen aangaan indien hij hiervoor detoestemming van de Raad van Toezicht heeft verkregen dan wel indien de waarde van de onroerende zaak is vastgesteld door een onafhankelijke taxateur. De Raad van Toezicht heeft de bevoegdheid om voor en namens het Fonds een onafhankelijke taxateur te laten taxeren bij aan- of verkoop van onroerende zaken voor zover de waarde die is gemoeid bij de aan- of verkoop meer dan vijf procent (5%) van het fondsvermogen bedraagt.
7. De Beheerder zal adequate verzekeringen afsluiten om de betrokken partijen te beschermen tegen alle risico's en aansprakelijkheden die voortkomen uit alle met het Prospectus en deze voorwaarden verband houdende activiteiten.
8. De functie van de Beheerder wordt uitgeoefend door Beethoven Beheer B.V.
9. De Raad van Toezicht houdt toezicht op het beheer van het Fonds en het door de Beheerder gevoerde beleggings- en beheerbeleid. Tevens staat de Raad van Toezicht de Beheerder met advies bij. Daarnaast is de Beheerder bevoegd zich in de uitoefening van zijn taak bij te laten staan door hem te selecteren derden.
10. 1Indien de Beheerder zijn voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen of om welke reden dan ook zijn functie verliest, wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van Participanten gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder te voorzien. Indien de Beheerder zijn functie om welke reden dan ook verliest, terwijl geen opvolgend beheerder is aangewezen, benoemt de Bewaarder een interim-beheerder die het beheer waarneemt totdat de vergadering van Participanten een nieuwe beheerder heeft aangewezen.
11. Bestuurders van de Beheerder respectievelijk van de Bewaarder mogen nimmer een functie vervullen bij de Bewaarder respectievelijk Beheerder.
12. De Beheerder is voorts belast met de financiële administratie van het Fonds.

De Bewaarder artikel 3

1. De bewaring van de fondswaarden geschiedt voor en namens het Fonds door de Bewaarder. Mitsdien worden alle fondswaarden, waaronder uitdrukkelijk onroerende zaken en bankrekeningen zijn begrepen, voor en namens het Fonds gesteld ten name van de Bewaarder en wel zodanig, dat daarmee niets kan worden verricht zonder de gezamenlijke medewerking van de Beheerder en de Bewaarder. De Bewaarder treedt bij het bewaren uitsluitend op in het belang van de Participanten.
2. De functie van bewaarder wordt uitgeoefend door Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V.
3. De Bewaarder vergewist zich ervan dat: (i) de emissie, verkoop, inkoop en intrekking van alsmede terugbetaling op rechten van deelneming voor rekening van het Fonds, overeenkomstig de wet en het Prospectus geschieden; (ii) bij transacties met betrekking tot de activa van het Fonds de tegenprestatie binnen de gebruikelijke termijn

wordt voldaan; (iii) de opbrengsten van het Fonds een bestemming krijgen in overeenstemming met de wet en het Prospectus en (iv) de waarde van de rechten van deelneming wordt berekend overeenkomstig het Prospectus.

4. De Bewaarder dient de aanwijzingen van de Beheerder uit te voeren, tenzij deze in strijd zijn met de wet of het Prospectus.
5. Indien de Bewaarder zijn voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen of om welke reden dan ook zijn functie verliest, wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van Participanten gehouden om in de benoeming van een nieuwe bewaarder te voorzien. Alleen de vergadering van Participanten kan, op voorstel van de Beheerder en onder goedkeuring van de Raad van Toezicht besluiten de Bewaarder van zijn functie te ontheffen. Indien de Bewaarder om welke reden dan ook zijn functie verliest terwijl nog geen opvolgend bewaarder is aangewezen, benoemt de Beheerder terstond een interim bewaarder totdat de vergadering van Participanten een nieuwe bewaarder heeft aangewezen.
6. Een bewaarder, die zijn functie wenst te beëindigen, zet deze voort tot uiterlijk één maand nadat de opvolgend bewaarder is benoemd.
7. De Bewaarder is bevoegd zich in de uitoefening van zijn taak te laten bijstaan door een of meerdere door hem te selecteren bewaar- casu quo administratiekantoren, waarvan de kosten voor zijn eigen rekening zullen komen.

Participaties

artikel 4

1. De Beheerder houdt een register in elektronische of andere door de Beheerder te bepalen vorm, waarin de namen en adressen van de Participanten zijn opgenomen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, onder vermelding van het aantal door hen gehouden Participaties alsmede het aantal Participaties dat van tijd tot tijd door het Fonds is ingekocht, alsmede het bankrekeningnummer van de Participant bij een kredietinstelling gevestigd in een lidstaat (als omschreven in de Wet identificatie van cliënten bij financiële dienstverlening), waarop hij betalingen van het Fonds wenst te ontvangen. Een Participant zal iedere wijziging in de hiervoor bedoelde gegevens onmiddellijk aan de Beheerder opgeven. Betaling van gelden uit hoofde van deze voorwaarden door het Fonds op de in het register vermelde bankrekening bevrijdt het Fonds en de Participant verleent het Fonds hiervoor bij voorbaat kwijting.
2. Het register wordt geactualiseerd door de Beheerder na iedere toekenning en inkoop van Participaties.
3. Het register ligt ter inzage voor iedere Participant, voor zover het de eigen deelneming in het Fonds betreft. Bij eerste inschrijving casu quo wijziging van de inschrijving en voorts eenmaal per jaar per ultimo december zal aan iedere Participant, voor zover het de eigen deelneming betreft, kosteloos een uittreksel uit het register worden verstrekt. Een Participant kan kosteloos een gedagtekend exemplaar van het register opvragen bij de Beheerder, doch uitsluitend voor zover het zijn eigen inschrijving betreft.
4. Op de Participaties kan een pandrecht gevestigd worden.

Een dusdanig pandrecht zal in het register worden aangetekend onder vermelding van naam en adres van de pandhouder. Bij de uitoefening van het pandrecht is de pandhouder gebonden aan de bepalingen van deze voorwaarden en in het bijzonder artikel 8 van deze voorwaarden. Het stemrecht verbonden aan de Participaties kan niet aan de pandhouder worden overgedragen. Op de Participaties kan geen vruchtgebruik worden gevestigd.

Participanten

artikel 5

- 1 Participanten worden geacht kennis te dragen van en zich te onderwerpen aan de bepalingen van deze voorwaarden en die bepalingen ook te beschouwen als te zijn gemaakt tussen de Beheerder, de Bewaarder en de Participanten en tussen de Participanten onderling. Door het verkrijgen van een Participatie onderwerpt de verkrijger zich aan de bepalingen van deze voorwaarden.

Intrinsieke Waarde per Participatie

artikel 6

1. De Beheerder zal jaarlijks bij de jaarafsluiting naar de stand van eenendertig december de Intrinsieke Waarde per Participatie vaststellen. De Intrinsieke Waarde wordt voor deze bepaling bepaald als het verschil tussen de activa en schulden van het Fonds gedeeld door het aantal Participaties, berekend volgens de in het Prospectus omschreven waarderingsgrondslagen.
2. Een gespecificeerde en ondertekende opgave van de Intrinsieke Waarde per Participatie en de samenstelling daarvan zal vanaf de tiende werkdag van het jaar gedurende dertig dagen gratis ten kantore van de Beheerder verkrijgbaar worden gesteld. Tevens zal de Intrinsieke Waarde per Participatie op de elfde werkdag van het jaar gepubliceerd worden in een landelijk verspreid dagblad en op de Website van het Fonds.

Uitgifte van Participaties

artikel 7

1. Uitgifte van casu quo inschrijving op Participaties in het register vindt éénmaal per jaar plaats en wel op de dertigste werkdag van elk jaar, hierna ook te noemen de uitgiftedatum. Belangstellenden dienen zich minimaal vijf werkdagen voor de uitgiftedatum aan te melden door middel van een volledig ingevuld en ondertekend en speciaal daartoe te gebruiken formulier. Dit formulier is bij de Beheerder kosteloos aan te vragen en te downloaden via de Website van de Fonds. Daarnaast vindt uitgifte van Participaties plaats op de zevende werkdag na de vaststelling van de jaarrekening indien Participanten reeds minimaal vijf werkdagen voor de in de eerste zin bedoelde uitgiftedatum aan de Beheerder door middel van het daarvoor bestemde formulier hebben opgegeven dat zij hun uitkering wensen te herbeleggen in het Fonds. Betreffende Participaties zijn ten volle gerechtigd tot de resultaten van het boekjaar waarin uitgifte plaatsvindt.
2. Uitgifte van Participaties behoeft geen toestemming van de Participanten.
3. De Beheerder houdt zich het recht voor om zonder opgave van redenen inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in

- aanmerking te nemen.
4. De Beheerder schrijft met inachtneming van lid 5 van dit artikel Participaties in het register in uitsluitend tegen betaling van de betreffende uitgifteprijs, die wordt berekend op basis van de Intrinsieke Waarde per Participatie ex-uitkering per ultimo december van het voorafgaande jaar als bedoeld in artikel 6.1. De uitgifteprijs wordt berekend door deze Intrinsieke Waarde per Participatie te verhogen met een door de beheerder conform het Prospectus nader vast te stellen opslag, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.5.
 5. Uitgifte van Participaties aan nieuwe Participanten vindt plaats tegen betaling van een uitgifteprijs van minimaal € 5.000,- per Participant.

Inkoop en royement van Participaties artikel 8

1. Overdracht van Participaties kan uitsluitend plaatsvinden aan het Fonds of aan bloed- en aanverwanten in rechte lijn. De laatstbedoelde overdracht is tegenover de Beheerder en de Bewaarder eerst van kracht na erkenning door de Beheerder, welke erkenning slechts kan geschieden door inschrijving in het in artikel 4.1 bedoelde register. Verzoeken tot erkenning van een overdracht dienen door de overdragende Participant schriftelijk aan de Beheerder te worden gericht.
2. De Beheerder heeft de mogelijkheid tot inkoop door het Fonds van Participaties ter tijdelijke belegging tegen betaling van de in lid 4 van dit artikel bedoelde inkoopprijs. Ook is de Beheerder bevoegd, doch niet verplicht, voor rekening van het Fonds Participaties ter royement in te kopen tegen betaling van de in lid 4 van dit artikel bedoelde inkoopprijs.
3. Inkoop casu quo royement van Participaties vindt éénmaal per jaar plaats en wel op de twintigste werkdag van elk jaar, hierna ook te noemen de inkoop-casu quo royementsdatum. De Beheerder heeft evenwel te allen tijde het recht Participaties in te kopen indien deze worden aangeboden ten gevolge van of in verband met (een voorgenomen) uitwinning van verpande Participaties door een pandhouder.
4. De inkoopprijs van een Participatie wordt berekend door de overeenkomstig artikel 6.1 vastgestelde Intrinsieke Waarde per Participatie ex-uitkering per ultimo van het voorafgaande jaar te verminderen met een door de Beheerder nader vast te stellen afslag zoals voorzien in het Prospectus.
5. De in artikel 7 genoemde uitgifteprijs en in dit artikel genoemde inkoopprijs kunnen door de Beheerder worden gewijzigd, indien en voor zover er een wijziging optreedt in de bestaande heffing van belastingen en/of rechten ter zake van de uitgifte, de inkoop of het royement van Participaties en/of onroerende zaken. Deze wijzigingen zullen aan de Participanten bekend worden gemaakt zoals voorzien in het Prospectus.
6. Participanten die hun Participaties ter inkoop of royement aanbieden dienen hiertoe gebruik te maken van een speciaal formulier. Dit formulier is bij de Beheerder kosteloos verkrijgbaar en te downloaden via de Website van de Beheerder. Het formulier dient minimaal vijf werkdagen voor de inkoop- casu quo royementsdatum volledig ingevuld en ondertekend in het bezit te zijn van de Beheerder.
7. De Beheerder houdt zich het recht voor te laat ontvangen of onvolledig ingevulde casu quo ondertekende formulieren niet in behandeling te nemen.
8. De Beheerder is bevoegd de inkoop van Participaties geheel of gedeeltelijk tijdelijk op te schorten indien hij van mening is dat door de inkoop de belangen van de Participanten onevenredig geschaad zou worden. De Beheerder zal de Participanten tijdig mededelen wanneer de inkoop geheel of gedeeltelijk weer kan plaatsvinden.

Kosten artikel 9

1. Door de Beheerder of de Bewaarder kunnen - eventueel op basis van de gebruikelijke afschrijvingsmethodiek - de volgende kosten, lasten en belastingen ten laste van het jaarresultaat in rekening worden gebracht:
 - de belastingen en rechten die eventueel ter zake van het Fonds als zodanig geheven zullen worden;
 - de kosten ter zake van de verwerving en financiering van de onroerende zaken alsmede de jaarlijkse lasten, waaronder uitdrukkelijk begrepen de renten op genoemde financieringen, onderhoudslasten en verzekeringspremies;
 - de aan de Beheerder en de Bewaarder conform het Prospectus toekomende vergoedingen;
 - de kosten en vergoedingen als vermeld in het Prospectus.
2. Ten laste van de Beheerder komen de kosten van zijn management, zijn huisvesting en zijn kantoorinventaris, alsmede eventueel - in aanvulling op door het Fonds - aan (derden) te betalen provisie over de uitgifteprijs per Participatie als vergoeding voor het aanbrengen van Participanten. Onder de kosten van management worden verstaan de personeelskosten van de personen die onder verantwoordelijkheid van de Beheerder de beleidsbeslissingen ter zake van het beleggingsbeleid van de Beheerder nemen.
3. Alle kosten, die door de Bewaarder en Beheerder ten behoeve van de Participanten worden gemaakt, alsmede al hetgeen hen uit enige hoofde ter zake van deze voorwaarden mocht toekomen, zal de Bewaarder steeds mogen afhouden van hetgeen voor rekening van de Participanten onder hem mocht berusten.

Winstdeling artikel 10

1. De Beheerder ontvangt bij iedere verkoop van onroerende zaken tien procent (10%) van de gerealiseerde winst. Ten deze wordt onder winst verstaan het positieve verschil tussen de opbrengstwaarde verminderd met ten laste van het fondsvermogen komende investeringen, verkoopkosten en de oorspronkelijke aanschafwaarde inclusief ten laste van vermogen komende aankoopkosten waaronder begrepen eventueel verschuldigde lasten en belastingen.

Bewaring en tenaamstelling van de fondswaarden

artikel 11

1. De wegens nieuwe Participaties aan het Fonds toekomende bedragen alsmede opbrengsten van de fondswaarden en alle liquide middelen van het fond zullen worden gestort op voor het Fonds aan te houden bankrekeningen bij een of meer te goeder naam en faam bekend staande bankinstellingen.
2. Via de in lid 1 bedoelde bankrekeningen vinden alle volgens deze voorwaarden toegestane betalingen plaats.
3. De bedoelde bankrekeningen zullen voor en namens het Fonds worden gesteld ten name van de Bewaarder, in dier voege evenwel, dat over de op die bankrekeningen gestorte gelden niet kan worden beschikt zonder de gezamenlijke medewerking van de Beheerder en Bewaarder.
4. Op overeenkomstige wijze worden alle overige fondswaarden bewaard bij een te goeder naam en faam bekend staande bank en/of bewaarinstitelling. Voor zover er fondswaarden zijn die zich niet lenen voor een dergelijke bewaring wordt ook hiervoor een zodanige regeling getroffen dat daarmee niets kan worden verricht zonder de gezamenlijke medewerking van de Beheerder en de Bewaarder.
5. Overbrenging van fondswaarden zal slechts geschieden indien dit door de Beheerder en Bewaarder in gemeenschappelijk overleg wenselijk wordt geacht.
6. De Bewaarder zal fondswaarden slechts aan de Beheerder mogen afgeven, indien de Beheerder een door hem getekende verklaring verstrekt, vermeldende waartoe de afgegeven fondswaarden door de Beheerder zullen worden gebezigd, en mits daaruit blijkt dat de uitgifte van de fondswaarden wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie door de Beheerder.
7. De Beheerder is verplicht aan de Bewaarder geregeld inlichtingen te verschaffen betreffende hetgeen geschiedt met aan hem afgegeven fondswaarden, respectievelijk met daarvoor in de plaats getreden fondswaarden, zolang deze niet op normale in deze voorwaarden omschreven wijze zijn gedeponneerd.
4. Van een wijziging in de samenstelling van de Raad zullen de Participanten onverwijld in kennis worden gesteld.
5. De Raad kan de Beheerder in het kader van zijn toezichthoudende taken aanwijzingen geven met betrekking tot het door de Beheerder te voeren beleid. De Beheerder is niet gehouden deze aanwijzingen op te volgen. Voorts heeft de Raad die bevoegdheden die nader in het Prospectus of deze voorwaarden omschreven staan. De Raad verleent ook hetzij op verzoek van de Beheerder, hetzij eigener beweging advies aan de Beheerder omtrent het door de Beheerder te voeren beheer- en beleggingsbeleid. De Raad fungeert als compliance officer voor en namens het Fonds voor eventuele voorgenomen transacties in onroerend goed door directie en personeel van Beethoven Beheer B.V.
6. De Beheerder is verplicht aan de Raad terstond alle door deze gewenste inlichtingen te verstrekken. De Raad heeft te allen tijde recht op inzage van alle boeken en bescheiden het Fonds betreffende. De Raad kan één of meer personen uit zijn midden of een deskundige derde aanwijzen om deze bevoegdheden uit te oefenen.
7. De Raad is op geen enkele wijze aansprakelijk voor het door de Beheerder gevoerde beheer en beleid.
8. Het is de Beheerder niet toegestaan om zonder voorafgaande toestemming van de Raad:
 - fondsvermogen te beleggen in Participaties van het Fonds indien daardoor het bezit aan Participaties groter wordt dan vijftwintig procent (25%) van het totaal aan uitstaande Participaties;
 - ter royement aangeboden Participaties in te kopen indien en voor zover daardoor het dan nog uitstaande aantal Participaties daalt tot beneden vijfenzeventig procent (75%) van het totaal aantal Participaties, dat te eniger tijd gedurende de voorafgaande twaalf maanden heeft uitgestaan;
 - inschrijvingen te honoreren indien daardoor het belang van de participant direct, dan wel naar het oordeel van de Beheerder indirect, boven de tien procent (10%) van het totaal aantal uitstaande Participaties uitstijgt;
 - ter royement aangeboden Participaties in te kopen indien en voor zover daardoor het belang van een participant direct, dan wel indirect naar het oordeel van de Beheerder, boven de tien procent (10%) van het totaal aan uitstaande Participaties uitstijgt.
9. De Beheerder en de leden van de Raad vergaderen tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls als de Raad nodig oordeelt.
10. De leden van de Raad kunnen uit hun midden een gedelegeerde aanwijzen, die de Raad in de door de leden van de Raad met algemene stemmen vast te stellen omstandigheden vertegenwoordigt. De leden van de Raad nemen overigens besluiten met volstreekte meerderheid van stemmen.
11. De bezoldiging van de leden van de Raad wordt vastgesteld door de vergadering van Participanten op voorstel van de Beheerder.
12. De Raad is bevoegd, doch niet verplicht, een vergadering van Participanten, als bedoeld in artikel 15 bijeen te roepen indien de Raad zulks in het belang van de Participanten nodig acht. Indien de Raad van de in de vorige zin

Raad van Toezicht

artikel 12

1. Het Fonds heeft een Raad van Toezicht (hierna te noemen de "Raad") die toezicht houdt op de uitoefening door de Beheerder van zijn taak met betrekking tot het Fonds en het door de Beheerder gevoerde beleggings- en beheerbeleid. Ook kan de Raad de Beheerder met advies bijstaan. De Raad bestaat uit ten minste één natuurlijk persoon en wordt gevormd door de personen die daartoe door de Beheerder worden benoemd, niet zijnde bestuurders of commissarissen van de Beheerder of de Bewaarder.
2. Indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven kan de vergadering van Participanten op voorstel van de Beheerder [en onder goedkeuring van de overige leden van de Raad], een lid van de Raad van zijn functie ontheffen.
3. In geval van vacatures in de Raad wordt daarin voorzien door de zittende leden van de Raad of – indien geen leden in functie zijn - door de vergadering van Participanten.

omschreven bevoegdheid gebruik maakt, stelt de Raad de agendapunten vast, die ter vergadering behandeld zullen worden.

Verslaglegging

artikel 13

1. Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar maakt de Beheerder de jaarrekening en het jaarverslag van het Fonds over dat boekjaar op.
3. Jaarlijks binnen twee maanden na afloop van het boekjaar ontvangen de Participanten aan hun adres een overzicht ten behoeve van de aangifte Inkomstenbelasting en Vermogensrendement- heffing.
4. De Beheerder zal het onder lid 2 van dit artikel bedoelde overzicht laten controleren door een door hem aan te wijzen registeraccountant.
5. De jaarrekening wordt vastgesteld door de vergadering van Participanten en is daarmee bindend voor alle Participanten.
6. Jaarlijks stelt de Beheerder in de maand augustus een halfjaarbericht op.

Uitkeringen

artikel 14

1. Het (positieve) resultaat over enig boekjaar zal tot een door de Beheerder te bepalen bedrag en op een door de Beheerder vast te stellen tijdstip en wijze worden uitgekeerd aan de Participanten.
2. In overeenstemming met het gestelde in lid 1 is de Beheerder gerechtigd een gedeelte van het resultaat over enig boekjaar niet te doen uitkeren om de solvabiliteit en liquiditeit van het Fonds in stand te houden, zulks uitsluitend ter beoordeling van de Beheerder.
3. De Bewaarder 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 worden bekendgemaakt (i) op de Website van het Fonds; en (ii) per advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad en aan het adres van iedere participant.

Vergadering van Participanten

artikel 15

1. In de gevallen voorzien in deze voorwaarden doch tenminste éénmaal per jaar binnen uiterlijk zes maanden na afloop van het boekjaar teneinde de jaarrekening vast te stellen, alsmede indien de Beheerder, de Bewaarder of de Raad van Toezicht dit in het belang van de Participanten gewenst acht, zal de Beheerder een vergadering van Participanten bijeenroepen. De oproep aan het adres van de Participanten vermeldt plaats, datum, agenda en inhoud van voor de Participanten van belang zijnde documenten, zulks uitsluitend ter beoordeling van de Beheerder. Indien de Beheerder niet tijdig gevolg geeft aan het verzoek een vergadering te houden is de verzoeker zelf bevoegd de vergadering bijeen te roepen op een wijze als hiervoor omschreven.
2. Indien een voorstel tot wijziging van de voorwaarden

wordt gedaan, moet zulks bij de oproeping worden vermeld en dient een afschrift van dat voorstel waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen van de dag van oproeping af tot na de afloop van de vergadering ten kantore van de Beheerder voor de Participanten gratis ter inzage worden gelegd en op de Website van het Fonds te worden geplaatst. Op de Website zal een toelichting op het voorstel worden geplaatst.

3. Over onderwerpen die niet op de agenda voorkomen kunnen geen besluiten worden genomen.
4. Indien de Participanten, tezamen vertegenwoordigende tenminste vijftienvijftig procent (25%) van de op de dag van indiening van het daartoe strekkende schriftelijke verzoek uitstaande Participaties een vergadering gewenst achten, is de Beheerder tot oproeping van een vergadering verplicht. Indien de Beheerder niet binnen tien werkdagen na dit verzoek tot vergadering een oproeping tot een vergadering, te houden binnen vier weken na de oproeping, heeft verstuurd aan het adres van de Participanten, kunnen de Participanten zelf tot oproeping overgaan.
5. In de vergadering van Participanten worden besluiten genomen met volstrekte meerderheid van de ter vergadering (ver)tegenwoordig(d)e Participanten. Deze besluiten zullen alsdan bindend zijn voor alle Participanten. Voor het nemen van besluiten geeft elke Participatie recht op het uitbrengen van één stem. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
6. Een Participant kan zich ter vergadering, mits bij schriftelijke volmacht, doen vertegenwoordigen.
7. De oproepingen voor alle vergaderingen moeten geschieden op een termijn van tenminste tien werkdagen, de dag van de oproeping en van de vergadering niet meegerekend.
8. De vergadering wordt voorgezeten door een door de Beheerder aan te wijzen persoon, of bij gebreke van die aanwijzing door de Bewaarder. Indien de vergadering niet op verzoek van de Beheerder of Bewaarder is bijeengeroepen, wijst de vergadering zelf een voorzitter aan.
9. Toegang tot de vergadering hebben de Beheerder, de Bewaarder, de leden van de Raad van Toezicht en de Participanten, alsmede personen aan wie de Beheerder of de Bewaarder toestemming tot het bijwonen van de vergadering heeft verleend.
10. Van het behandelde ter vergadering worden, door of namens de Beheerder, notulen opgemaakt.

Wijziging der voorwaarden

artikel 16

1. Wijzigingen in deze voorwaarden kunnen, behoudens het bepaalde in het volgende lid en in artikel 8.6, alleen aangebracht worden krachtens besluit van de vergadering van Participanten, evenwel uitsluitend op en overeenkomstig een voorstel dat is gedaan door de Beheerder en Bewaarder tezamen. Als het een wijziging betreft waarvoor de één maand periode geldt als bedoeld in artikel 4:47 lid 4 en 5 van de Wet op het financieel toezicht dan behoeft een zodanig voorstel de voorafgaande instemming van de Raad van Toezicht. Ook een voorstel tot opheffing van de Raad van Toezicht of beperking van diens

taken, bevoegdheden of verantwoordelijkheden behoeft de voorafgaande instemming van de Raad van Toezicht waarbij geldt dat die instemming niet op onredelijke gronden onthouden zal mogen worden.

2. Wijzigingen in deze voorwaarden waardoor rechten of zekerheden van Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, zullen eerst van kracht worden één maand na goedkeuring van de wijzigingen door de vergadering van Participanten. Gedurende deze termijn zullen Participanten in de gelegenheid worden gesteld om hun Participaties zonder additionele kosten onder de gebruikelijke voorwaarden te royeren.
3. Een voorstel tot wijziging van deze voorwaarden wordt op de Website van het Fonds geplaatst en medegedeeld in een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad en aan het adres van iedere participant.

Beëindiging en liquidatie

artikel 17

1. De Beheerder en Bewaarder behouden zich het recht voor het beheer en de bewaring te allen tijde gelijktijdig te beëindigen mits zij tenminste drie maanden van tevoren het voornemen daartoe aan het adres van de Participanten hebben aangekondigd.
2. De Beheerder zal binnen een maand na bovengenoemde aankondiging een vergadering van Participanten bijeenroepen en doen houden, welke vergadering een andere bewaarder en beheerder zal kunnen aanwijzen ter overneming van de in deze voorwaarden genoemde functies, dan wel kan besluiten tot liquidatie over te gaan. In geval tot liquidatie wordt besloten is vanaf dat moment inkoop en royement van Participaties onmogelijk geworden. Het liquidatiesaldo komt toe aan de Participanten naar rato van hun aandeel in het fondsvermogen.
3. Van het besluit tot opheffing wordt mededeling gedaan aan het adres van de Participanten.
4. De Beheerder draagt zorg voor de vereffening en legt daarvan rekening en verantwoording af aan de Participanten alvorens tot uitkering aan de Participanten over te gaan.
5. Gedurende de liquidatie blijven voor zover mogelijk de bepalingen van deze voorwaarden van toepassing.
6. Van een verzoek tot intrekking van de vergunning als bedoeld in artikel 2:67 van de Wet op het financieel toezicht wordt mededeling gedaan aan het adres van de Participanten.

Geschillen

artikel 18

1. Alle geschillen en vorderingen, die uit deze voorwaarden voortvloeien dan wel daarmee verband houden, zullen worden beslecht door arbitrage overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

Aansprakelijkheid

artikel 19

1. De Bewaarder, de Beheerder en de leden van de Raad van Toezicht zijn nimmer aansprakelijk voor risico's, die buiten hun schuld aan de belegging als zodanig zijn verbonden.

Toepasselijk recht

artikel 20

1. De Bewaarder, de Beheerder en de Participanten zijn ten aanzien van de verplichtingen, voortvloeiende uit onderhavige voorwaarden onderworpen aan Nederlands recht.

BIJLAGE 2

Samenvatting van de statuten van de Beheerder

Naam en zetel

artikel 1

1. De vennootschap draagt de naam: Beethoven Beheer B.V.
2. Zij is statutair gevestigd te Rotterdam en kan ook elders filialen en/of bijkantoren vestigen.

Doel

artikel 2

De vennootschap heeft ten doel:

- het voeren van de directie over vennootschappen en ondernemingen, welke zich bezig houden met beleggingsbeleid, vermogensbeheer en soortgelijke zaken op het gebied van het effectenverkeer, alsmede het verlenen van advies en bemiddeling op het gebied van effecten en andere vermogenswaarden;
- onder het doel der vennootschap is mede begrepen het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen, alsmede het (doen) financieren ook door middel van het stellen van zekerheden van andere ondernemingen, met name van die waarmede de vennootschap in een groep is verbonden;
- binnen haar doel kan de vennootschap al datgene verrichten wat met dit doel in de ruimste zin verband houdt, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden.

Kapitaal

artikel 3

Het maatschappelijk kapitaal der vennootschap bedraagt negentigduizendzevenhonderdzesenvijftig euro (E 90.756,-), verdeeld in tweehonderd (200) aandelen van elk vierhonderddrieenvijftig euro (E 453,-).

Bestuur, benoeming, schorsing en ontslag

artikel 10

1. Het bestuur der vennootschap is opgedragen aan de directie, bestaande uit een of meer directeuren. De directeuren worden door de algemene vergadering van aandeelhouders benoemd en kunnen te allen tijde door deze vergadering worden geschorst of ontslagen.
2. De algemene vergadering, die een directeur heeft geschorst, dient binnen drie maanden na ingang der schorsing te besluiten, hetzij tot ontslag, hetzij tot opheffing of handhaving der schorsing; bij gebreke daarvan vervalt de schorsing.
3. Een geschorste directeur wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.
4. Ingeval van ontstentenis of belet van een directeur zal (zullen) de overige directeur(en) tijdelijk met het bestuur zijn belast, terwijl bij ontstentenis of belet van alle directeuren, de persoon die daartoe jaarlijks door de algemene vergadering van aandeelhouders zal worden aangewezen, tijdelijk met het bestuur zal worden belast. Laatstbedoelde persoon is verplicht zo spoedig mogelijk een algemene vergadering van aandeelhouders bijeen te roepen teneinde definitief in het bestuur te voorzien. De algemene vergadering van aandeelhouders heeft het recht om ook ingeval van ontstentenis of belet van een of meer

directeuren doch niet alle directeuren, een persoon als bedoeld in de vorige zin, aan te wijzen die alsdan tijdelijk met het medebestuur is belast.

Vertegenwoordiging en directie bevoegdheden

artikel 11

1. De directie vertegenwoordigt de vennootschap. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan iedere directeur.
2. In alle gevallen waarin de vennootschap een tegenstrijdig belang heeft met één of meer directeuren komt de bevoegdheid tot vertegenwoordiging toe aan de overige directeuren of directeur, tenzij de algemene vergadering te dien einde een persoon aanwijst; die persoon kan ook zijn de directeur, te wiens aanzien het tegenstrijdig belang bestaat.

Statutenwijziging, fusie en ontbinding

artikel 23

1. Besluiten tot wijziging van deze statuten, tot fusie als bedoeld in artikel 309 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of tot ontbinding der vennootschap kunnen slechts worden genomen in een algemene vergadering van aandeelhouders, waarin ten minste tweederde van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is, met een meerderheid van tenminste drievierde van de uitgebrachte stemmen. Bij de vaststelling in hoeverre het kapitaal vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvan de wet bepaalt, dat daarvoor geen stem kan worden uitgebracht.
2. Is dit kapitaal niet vertegenwoordigd, dan wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, te houden binnen één maand na de eerste, maar niet eerder dan vijftien dagen daarna, waarin ongeacht het dan vertegenwoordigde kapitaal, de in het eerste lid bedoelde besluiten kunnen worden genomen met een meerderheid van tenminste drievierde der uitgebrachte stemmen.

BIJLAGE 3

Samenvatting van de statuten van de Juridisch Eigenaar

Naam en zetel

artikel 1

1. De vennootschap draagt de naam: Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V.
2. De vennootschap heeft haar zetel in Alkmaar.

Doel

artikel 2

De vennootschap heeft ten doel:

- het verwerven van registergoederen, in het bijzonder van woningen en winkels, het beheren daarvan, het verzorgen van de financiering, het verstrekken en opnemen van leningen, al dan niet met hypothecaire zekerheid, het zich verbinden voor schulden van anderen, het één en ander voor rekening en risico van enige beleggingsfondsen.
- het optreden als Bewaarder voor enige beleggingsfondsen

Duur

artikel 3

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde tijd.

Kapitaal

artikel 4

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt negentigduizendzevenhonderdenzesenvijftig euro (E 90.756,-) en is verdeeld in tweehonderd (200) aandelen van nominaal vierhonderddrieenvijftig euro (E 453,-).

Bestuur

artikel 8

1. De vennootschap wordt bestuurd door een directie, bestaande uit twee directeuren.
2. Directeuren worden benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders.
3. Directeuren kunnen te allen tijde door de algemene vergadering van aandeelhouders worden geschorst of ontslagen. Een schorsing kan, ook na één of meermalen verlengd te zijn, in totaal niet langer duren dan drie maanden.

artikel 9

Ingeval van belet, ontstentenis of afwezigheid van een directeur, berust het bestuur van de vennootschap bij de overblijvende directeur. Ingeval van belet, ontstentenis of afwezigheid van alle directeuren berust het bestuur van de vennootschap tijdelijk bij een door de algemene vergadering van aandeelhouders daartoe aangewezen persoon.

Vertegenwoordiging

artikel 10

1. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door de directie. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende directeuren.
2. In geval de vennootschap een tegenstrijdig belang heeft met een directeur (zowel in kwaliteit als in privé) wordt de vennootschap vertegenwoordigd op de wijze als bepaald in lid 1.

Statutenwijziging, ontbinding

artikel 16

Tot wijziging van de statuten en tot ontbinding van de vennootschap kan door de algemene vergadering van aandeelhouders worden besloten.

BIJLAGE 4

FINANCIËEL OVERZICHT INZAKE DE JAARCIJFERS 2016

Inleiding

Het doel van dit financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2016 is om de lezers van dit Prospectus in beknopte vorm een inzicht te geven in de jaarcijfers 2016 van Woon-Winkel Fonds. Het overzicht bevat enkele onderdelen uit een jaarrekening, namelijk de balans per 31 december 2016 en de winst- en verliesrekening over 2016.

Het jaar 2016 is voor Woon-Winkel Fonds positief afgesloten. Mede dankzij een verbetering van het positieve bedrijfsresultaat van € 2.188.644 ten opzichte van € 1.727.382 over 2015, hebben de - per saldo - afwaarderingen op de portefeuille geleid tot een positief totaal resultaat ad € 1.687.243. De afwaarderingen per saldo (€ 501.401) waren aanzienlijk lager dan in 2015 (€ 946.561) en hadden met name betrekking op de waarde van het commercieel gedeelte van de portefeuille. *(Voor bijzonderheden wordt verwezen naar het jaarverslag 2016, pagina 36).*

Het financiële overzicht bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van 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). Volledigheidshalve wordt verwezen naar de grondslagen zoals deze in de toelichting in de jaarrekening 2016 van Woon-Winkel Fonds zijn opgenomen. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Woon-Winkel Fonds en andere (relevante) informatie zoals opgenomen in het Prospectus.

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

Activa	31-12-2016	31-12-2015
Beleggingen		
Woningen	20.758	19.602
Winkels	47.359	49.750
Overige	778	393
Vooruitbetaalde termijnen onroerend goed	5	19
	68.900	69.764
Vorderingen		
Vorderingen en overlopende activa	153	120
Overige activa		
Liquide middelen	326	172
	69.379	70.056
Passiva		
Fondsvermogen		
Kapitaal	10.099	9.677
Herwaarderingsreserve	1.779	1.421
Resultaat lopend boekjaar	1.687	780
	13.565	11.878
Langlopende schulden		
Hypothecaire leningen	50.321	52.414
Kortlopende schulden		
Hypothecaire leningen	1.629	1.567
Bankiers	2.715	2.895
Schulden en overlopende passiva	1.149	1.302
	69.379	70.056

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

Opbrengsten uit beleggingen	31-12-2016	31-12-2015
Huuropbrengsten	5.827	5.744
Exploitatiekosten	-660	- 718
Netto opbrengst onroerend goed	5.167	5.026
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (verkoop O.G.)	151	47
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (herwaardering O.G.)	- 501	- 947
Op- en afslagen	-	5
Overige baten en lasten	14	14
Som der bedrijfsopbrengsten	4.831	4.145

Kosten

Kosten van beheer van beleggingen	840	835
Kosten bewaring	27	28
Financieringslasten	2.057	2.261
Overige bedrijfslasten	220	241
Som der bedrijfslasten	3.144	3.365
Resultaat	1.687	780

KASSTROOMOVERZICHT (bedragen zijn in duizenden euro's)

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	31-12-2016	31-12-2015
Direct beleggingsresultaat	2.188	1.727
Aankopen van beleggingen/investeringen	16	- 1.571
Verkopen van beleggingen	347	133
Mutatie vorderingen	- 33	- 15
Mutatie overige passiva	- 153	56
	2.365	330

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Ontvangen bij uitgifte nieuwe Participaties	-	476
Uitkering	-	-
Betaald bij inkoop Participaties	-	- 248
Aflossing hypotheke	- 1.629	- 1.340
Nieuwe hypotheke	-	825
Aflossing hypotheke als gevolg van verkopen	- 402	- 23
	- 2.031	- 310
Netto kasstroom	334	20

Aansluiting met banksaldi

	2017	2016
Saldo liquide middelen per 1 januari	172	53
Saldo bankkrediet per 1 januari	- 2.895	- 2.796
	- 2.723	- 2.743
Saldo liquide middelen per 31 december	326	172
Saldo bankkrediet per 31 december	- 2.715	- 2.895
	- 2.389	- 2.723
Kasstroom	334	20

VERMOGENSPOSITIE PER 31 DECEMBER 2016

(bedragen zijn in duizenden euro's)

	31-12-2016	31-12-2015
Totale Kortlopende schulden		
Gewaarborgd	-	-
Gesecureerd	4.344	4.462
Ongewaarborgd/ongesecureerd	1.149	1.302
	5.493	5.764
Totale Langlopende schulden (exclusief kortlopende deel van de schulden op lange termijn)		
Gewaarborgd	50.321	52.414
Gesecureerd	-	-
Ongewaarborgd/ongesecureerd	-	-
	50.321	52.414
Eigen Vermogen		
Maatschappelijk kapitaal	10.099	9.677
Wettelijke reserve	1.779	1.421
Overige reserves	1.687	780
	13.565	11.878

	31-12-2016	31-12-2015
a Cash	326	172
b Cash gelijkwaardig (Detail)	-	-
c Handel aandelen	-	-
d Liquiditeit (a) + (b) + (c)	326	172
e Huidige financiële vordering	-	-
f Huidige bankschulden	2.715	2.895
g Kortlopend deel van langlopende schulden	1.629	1.567
h Andere huidige financiële schuld	1.149	1.302
i Huidige financiële schuld (f) + (g) + (h)	5.493	5.764
j Netto huidige financiële schuldenlast (i) - (e) - (d)	5.167	5.592
k Langlopende leningen van de bank	50.321	52.414
l Obligaties	-	-
m Overige langlopende leningen	-	-
n Langlopende financiële schuldenlast (k) + (l) + (m)	50.321	58.006
o Netto financiële schuldenlast (j) + (n)	55.488	58.006

TOELICHTING CIJFERS

Op de balans per 31-12-2016 en de winst- en verliesrekeningover 2016.

Voor de balans per 31-12-2016 en de winst- en verliesrekening over 2016 verwijst de Beheerder naar de grondslagen van de jaarrekening 2016 op pagina 32 e.v. en de toelichting bij de jaarrekening 2016 op pagina 36 e.v.. De vermogenspositie per 31-12-2016 (op pagina 87) is opgesteld door en onder verantwoordelijkheid van de Beheerder, evenals deze toelichting.

Beethoven Beheer B.V. verklaart dat het ter beschikking staande werkkapitaal voldoende is om aan de behoefte van Woon-Winkel Fonds in de komende 12 maanden te voldoen.

Beleggingsportefeuille

Herwaardering

Per saldo is het belegd vermogen als volgt gemuteerd: (bedragen zijn in duizenden euro's)

Beleggingen per 01-01-2016*	69.764
Af: verkopen	347
Af: afwaarderingen	3.355
Bij: herwaarderingen	2.853
Bij: geactiveerde verbouwingskosten	- 2
Belegd vermogen per 31-12-2016**	68.895

* *exclusief vooruitbetaalde termijnen onroerend goed ad - € 19*

** *exclusief vooruitbetaalde termijnen onroerend goed ad - € 5*

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
telefoon 0341 43 86 10
fax 0341 46 06 74
e-mail info@woonwinkelfonds.nl
internet www.woonwinkelfonds.nl