



Woon-Winkel Fonds

JAARVERSLAG 2015



Algemene informatie	5
Ontwikkeling Woon-Winkel Fonds	6
Profiel	9
Verslag van de Beheerder	11
Beleggingsbeleid 2016	25
Jaarrekening 2015	27
Balans	28
Winst- en verliesrekening	29
Kasstroomoverzicht	29
Toelichting	31
Risicoparagraaf	36
Toelichting op de balans	38
Beleggingen	38
Vorderingen	39
Overige activa	39
Fondsvermogen	40
Langlopende schulden	40
Kortlopende schulden	42
Niet in de balans opgenomen verplichtingen/rechten	43
Toelichting op de winst- en verliesrekening	44
Netto opbrengst onroerend goed	44
Kosten van beheer van beleggingen	44
Overige baten en lasten	45
Overige bedrijfslasten	45
Kostenvergelijking	45
Financieringslasten	46
Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht	46
Fiscale positie	47
Overige gegevens	49
Voorstel uitkering	50
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	53
Bijlagen	57
Verloopstaat onroerend goed	58
Beleggingsportefeuille	60
Kostenopslag	67
Juridische structuur van het Fonds	68

INHOUD

Woon-Winkel Fonds is een beleggingsfonds naar Nederlands recht, opgericht op 31 maart 1995. De Voorwaarden van Beheer en Bewaring zijn voor het laatst gewijzigd op 7 december 2011.

BEHEERDER

Beethoven Beheer B.V.
p/a Stephensonstraat 31A
3846 AK Harderwijk
Telefoon 0341 43 86 10
info@woonwinkelfonds.nl
www.woonwinkelfonds.nl

De directie bestaat uit:
drs. R.H.J.B. Knobben
mr. F.Y.M. van Zinnicq Bergmann

BEWAARDER

Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V.
p/a Stephensonstraat 31A
3846 AK Harderwijk

De directie bestaat uit:
D. Overmeer
mr. R. van de Kamp

RAAD VAN TOEZICHT

De raad wordt gevormd door:
drs. J. Boogaard
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

JURIDISCH ADVISEUR

DLA Piper
Amstelveenseweg 638
1070 AG Amsterdam

ALGEMENE INFORMATIE

Fondsvermogen (bedragen zijn in duizenden euro's)	31-12-2015	31-12-2014
Gestort kapitaal	9.677	11.632
Herwaarderingsreserve	1.421	786
Resultaat lopend boekjaar	780	- 1.548
	11.878	10.870
Aantal uitstaande Participaties	312.345	305.946
Waarde per Participatie in €	38,03	35,53

De waarde per Participatie is inclusief de voorgestelde uitkering van € 0,- (2014 en 2013 € 0,-) per Participatie.

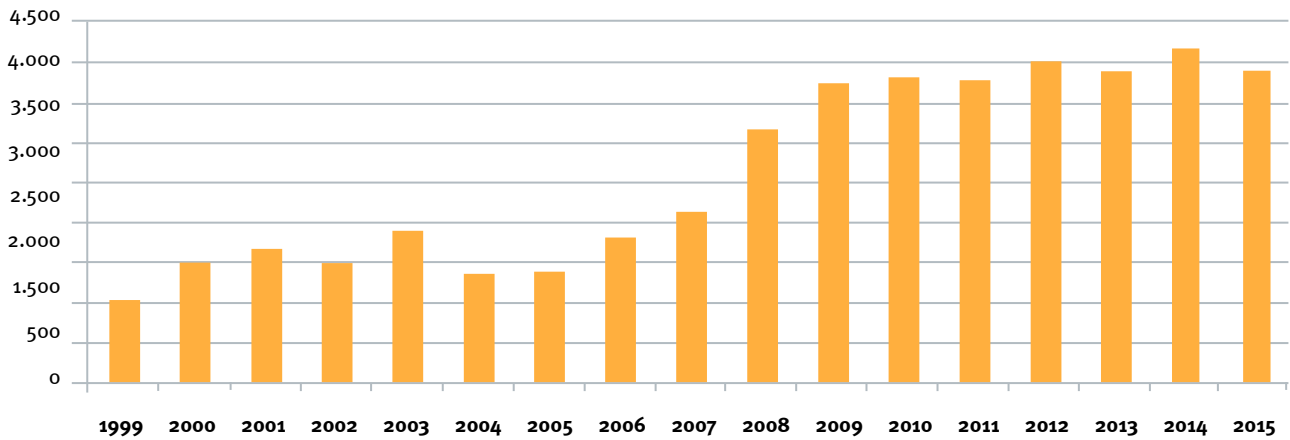
	2015	2014
Stand 1 januari in aantallen Participaties	305.946	305.946
Uitgegeven Participaties	13.402	-
Uitgegeven Participaties via herbeleggingen	-	-
Ingekochte Participaties	7.003	-
Stand 31 december in aantallen Participaties	312.345	305.946

Winst- en verliesrekening (bedragen zijn in duizenden euro's)	2015	2014
Netto opbrengst onroerend goed	5.026	5.013
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (verkoop O.G.)	47	162
Overige baten en lasten	14	353
Op- en afslagen	5	-
Kosten van beheer van beleggingen	- 863	- 903
Overige bedrijfslasten	- 241	- 247
Operationeel resultaat	3.988	4.378
Herwaarderings O.G.	- 947	- 3.264
Af		
Financieringslasten	2.261	2.662
Totaal beleggingsresultaat	780	- 1.548

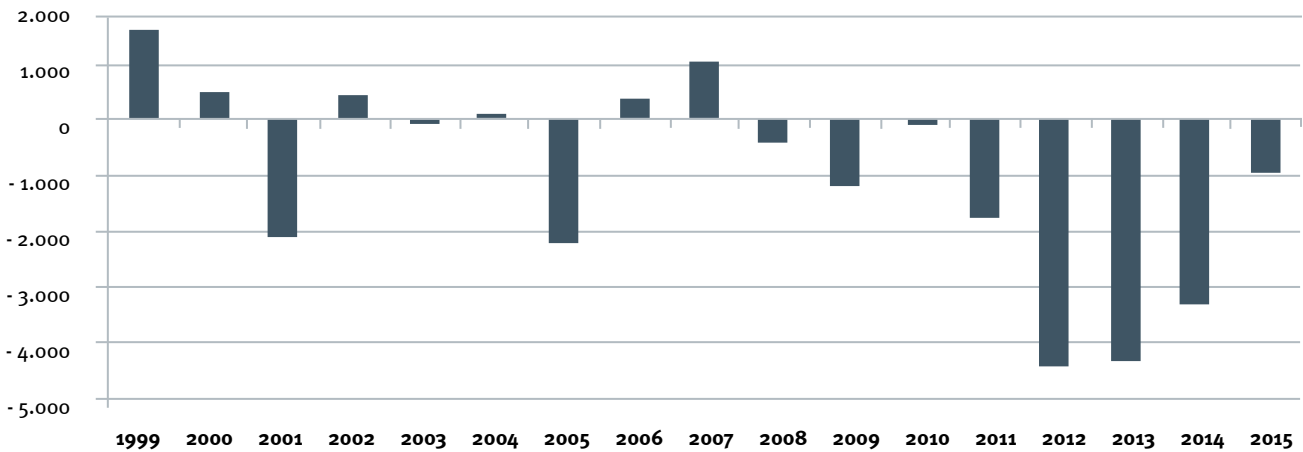
Fondsvermogen en uitkering	2015	2014	2013	2012
Netto vermogenswaarde (bedragen zijn in duizenden euro's)	11.878	10.870	12.418	15.430
Aantal uitstaande Participaties	312.345	305.946	305.946	305.946
Netto vermogenswaarde per Participatie in € incl. uitkering	38,03	35,53	40,59	50,43
(Voorgestelde) uitkering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

Winst- en verliesrekening (bedragen zijn in duizenden euro's)	2015	2014	2013	2012
Opbrengst uit beleggingen	4.145	2.264	930	1.235
Kosten	3.365	3.812	3.942	4.345
Totaal beleggingsresultaat	780	- 1.548	- 3.012	- 3.110

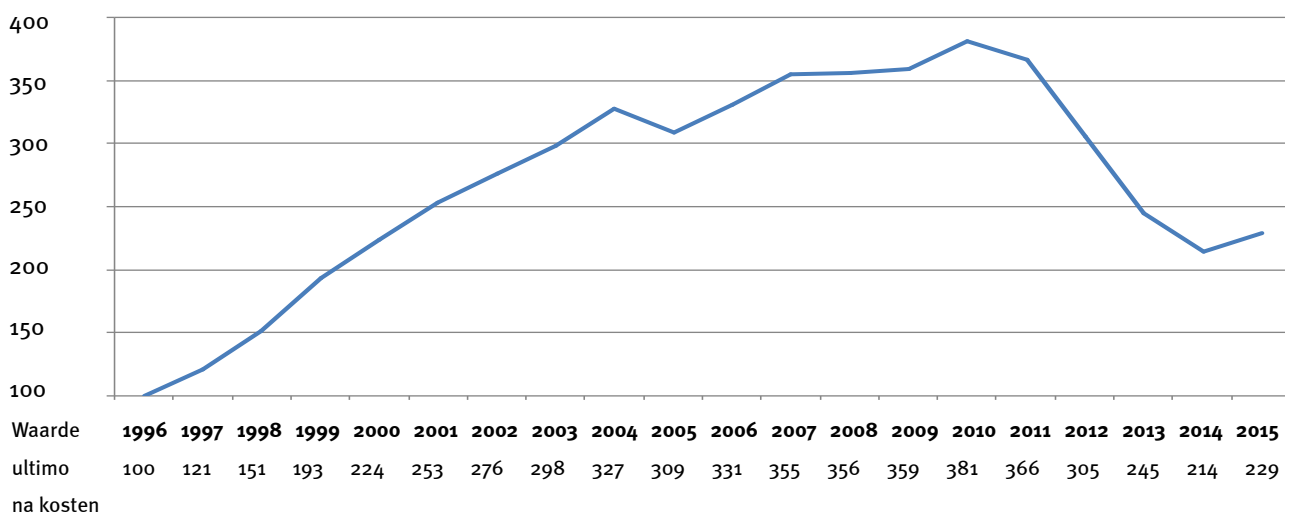
Operationeel resultaat (totaal beleggingsresultaat, exclusief herwaardering en financieringslasten, bedragen zijn in duizenden euro's)



Herwaarderingen (bedragen zijn in duizenden euro's)



Waarde ontwikkeling per Participatie bij volledige herbelegging (afgerond)



ONTWIKKELING WOON-WINKEL FONDS

Projecten van Woon-Winkel Fonds



Woon-Winkel Fonds is een Fonds voor gemene rekening en is niet genoteerd op een effectenbeurs. Het Fonds is fiscaal transparant. Dat wil zeggen dat de fiscus door het Fonds heen naar de Participant kijkt. Hierdoor is het Fonds in principe niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Aangezien het Fonds voor de toepassing van de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting transparant is, is niet het Fonds, maar zijn de Participanten belastingplichtig. Woon-Winkel Fonds is een closed-end beleggingsinstelling, gevestigd in Harderwijk. Het Fonds heeft geen personeel in dienst en is opgenomen in het register van de AFM.

De waarde van de Participaties in het Fonds wordt, voor zover het een belegging betreft, in principe belast volgens de bepalingen die gelden voor Box 3. Daar waar in het Fonds te omvangrijke activiteiten plaatsvinden die door de fiscus beschouwd kunnen worden als ondernemingsactiviteiten kan het deel van de opbrengsten dat voortkomt uit die activiteiten belast worden volgens de regels voor Box 1. Dergelijke activiteiten hebben overigens in 2015 niet plaatsgevonden.

Het Fonds biedt Participanten de mogelijkheid rechtstreeks te beleggen in een gespreide portefeuille onroerend goed die overwegend bestaat uit verhuurde woningen en winkels. Daarnaast kan ook belegd worden in kantoren en bedrijfsgebouwen.

Hypothecaire financieringen kunnen worden aangetrokken tot een maximum van 75% van de onderhandse verkoopwaarde van de onroerendgoedportefeuille van het Fonds.

Woningen waarbij de huur wordt opgezegd zullen in de regel verkocht worden. Het Fonds kan tevens woningen in verhuurde staat verkopen. Winkels waarbij de huur wordt opgezegd zullen in principe opnieuw verhuurd worden. Minimaal 20% van de onroerendgoedbeleggingen bestaat uit winkels.

Maximaal 10% van de totale beleggingen van het Fonds kan belegd worden in onroerend goed dat bij aankoop voor minder dan 50% verhuurd is. Het Fonds belegt uitsluitend in Nederland.

Voor de Participaties is geen beursnotering aangevraagd. De Participaties luiden op naam.

Uitgifte en inkoop van Participaties kan eenmaal per jaar plaatsvinden, dit wordt geregeld in het Prospectus.* De minimuminleg per Participant bedraagt € 5.000. Hiernaast kan uitgifte van Participaties plaatsvinden op de zevende werkdag na vaststelling van de jaarrekening van het Fonds uit hoofde van herbelegging van uitkeringen door het Fonds aan Participanten.**

Indien de normale bedrijfsuitoefening van het Fonds het toelaat, zullen het directe resultaat (ontvangen huur minus betaalde rente en gemaakte kosten) alsmede het aan het Fonds toekomende deel in de gerealiseerde winst bij verkoop van onroerend goed aan de Participanten worden uitgekeerd. De overige bij verkoop van onroerend goed vrijkomende middelen worden zoveel mogelijk herbelegd in onroerend goed of aangewend voor aflossing.

De jaarverslagen, waaronder begrepen de jaarrekeningen, van het Fonds verschijnen uiterlijk binnen vier maanden na afloop van het boekjaar. De boekjaren zijn gelijk aan de kalenderjaren.

Daarnaast stelt de Beheerder jaarlijks in de maand augustus een halfjaarbericht op. Het verslag ligt ter inzage en is te verkrijgen bij de Beheerder van het Fonds. Het zal tevens op de Website worden geplaatst en daarvan gedownload kunnen worden.

** Over eventuele toe- en uittreding in 2016 zal in de jaarvergadering van 20 april 2016 besloten worden.*

*** In 2013 hebben de Participanten besloten tot nader orde af te zien van uitkeringen.*

PROFIEL



VERSLAG VAN DE BEHEERDER



Het jaar 2015 is afgesloten met een positief bedrijfsresultaat van € 1.727.382 t.o.v. € 1.715.264 over 2014. In de prognose, afgegeven in de jaarvergadering van 19 februari 2015, is geen verkoopresultaat opgenomen, omdat het onzeker was hoe de woningmarkt zich over 2015 zou ontwikkelen.

De Beheerder heeft in 2015 uiteindelijk 1 woning en 1 garage verkocht. Ondanks de zorgen voor met name erkende retailketens waren er in 2015 ook economische lichtpunten te signaleren. Mede daardoor liep de afwaardering terug van € 3,3 miljoen in 2014 naar € 0,9 miljoen in 2015 op de gehele vastgoedportefeuille van € 69,3 miljoen. De Beheerder zal geen uitkering voorstellen in de Participantenvergadering, voor meer informatie wordt verwezen naar de continuïteitsparagraaf op pagina 32 e.v.

Net als voorgaande jaren zit de uitdaging voor Woon-Winkel Fonds in het verlagen van de leverage. Voor de komende jaren is dit mede ingegeven door convenanten die zijn afgesloten met de financiers. Deze willen dat de leverage van de door hen gefinancierde objecten eind 2018 op 70% zit. Hiertoe staat het Fonds een aantal instrumenten ter beschikking: aflossing op de leningen, investeren in de portefeuille en het selectief verkopen van vastgoed, zowel woningen als commercieel vastgoed.

De stille reserve van het woningbezit van het Fonds is dit jaar na hertaxatie iets afgenomen. Per jaar ultimo bedroeg de stille reserve € 4.158.100 tegenover € 4.736.250 in 2014. Deze afname wordt veroorzaakt doordat de taxatiewaarde harder is gestegen dan de getaxeerde leegwaarde. Stille reserve is het verschil tussen de gerealiseerde prijs bij individuele verkoop bij leegstand en de getaxeerde waarde op complexniveau in verhuurde staat.

De bezettingsgraad van de winkels is licht

gestegen ten opzichte van vorig jaar, mede door de investeringen in de portefeuille. Echter de gewogen gemiddelde looptijd van de commerciële contracten is iets gedaald van 3,5 jaar eind 2014 naar 3,3 jaar eind 2015. De dotatie aan de voorzieningen voor oninbare debiteuren is gedaald met € 26.152. In 2015 was dit € 39.634 ten opzichte van € 65.786 in 2014.

De verkopen in 2015 zijn ver achtergebleven ten opzichte van het jaar er voor doordat er dit jaar maar 1 woning en 1 garage zijn verkocht ten opzichte van 4 woningen en 4 garages in 2014. Hierdoor is de verkoopopbrengst gedaald ten opzichte van 2014.

Het directe rendement is licht gestegen ten opzichte van vorig jaar ondanks de eenmalige bate ad € 320.000 in 2014 vanwege de afkoop van de Aldi in Hoeven. Hiermee laat Woon-Winkel Fonds zien dat het de kosten en opbrengsten waar het Fonds invloed op kan uitoefenen goed onder controle heeft. (Direct rendement is het netto huurresultaat + resultaat verkopen onroerend goed).

Vastgoedmarkt

Waar in 2014 het herstel enkel op de beleggingsmarkt zichtbaar was, zien we in 2015 de eerste tekenen van herstel op de verschillende gebruikersmarkten. Dit hernieuwde vertrouwen zorgt voor een nog grotere druk op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt. De aantrekkelijkheid van vastgoed en specifiek Nederlands vastgoed valt te verklaren door de onstabiele vooruitzichten op de beurs, obligatie- en valutahandel. Nu ook de gebruikersmarkten aantrekken lijkt er voorlopig nog geen einde te komen aan de aanhoudende interesse. Het totale Nederlandse beleggingsvolume bedroeg in de eerste drie kwartalen van 2015 circa € 6,3 miljard. Dit is een stijging van 8,6% ten opzichte van 2014. De stijging van het investeringsvolume heeft mede te maken met de verkoop van één grote winkelportefeuille en één grote woningportefeuille. Zo heeft Klepierre voor circa € 730 miljoen een deel van haar winkelportefeuille





verkocht aan Wereldhave en Vestia verkocht in totaal 5.500 woningen in twee fasen aan het Duitse Patriziaimmobilien.

Het beschikbare vermogen voor vastgoed is in een ongekend hoog tempo toegenomen als gevolg van de zeer lage rendementen op spaartegoeden en staatsobligaties. Institutionele beleggers over de hele wereld hebben rendement nodig om aan hun toekomstige verplichtingen te kunnen voldoen. Met het mondiale herstel en de daarmee verbonden grotere economische zekerheid is ruimte ontstaan om een deel van het te beleggen vermogen te investeren in aandelen en alternatieve beleggingen, waaronder vastgoed en hypotheek.

Recente ontwikkelingen hebben de kapitaalstromen richting Europa doen toenemen. De geldverruiming door aankoop van staatsobligaties door de Europese Centrale Bank maakt de euro extra goedkoop voor Amerikaanse en Chinese beleggers. Investeringsactiviteit in het continent worden daarmee aantrekkelijker. De druk vanuit beleggers leidt niet alleen tot een aanhoudend hoog transactieniveau, maar ook tot een aanscherping van de prijzen in het kernsegment van de vastgoedmarkten. In de beste marktsegmenten in Europa zijn de aanvangsrendementen gedaald naar 3% tot 4%. En nog altijd staan ze onder druk. Voor het behalen van goede looptijdrendementen is leverage steeds belangrijker, zeker voor investeringen in het topsegment van de internationale vastgoedmarkten. De omvangrijke kapitaalstroom die zijn weg zoekt naar de vastgoedmarkt staat niet in verhouding tot de aanwezige investeringsmogelijkheden. De beleggingsdruk leidt niet alleen tot dalende aanvangsrendementen, maar ook tot een snel groeiende risicobereidheid. Ook in Nederland voltrekken veranderingen zich in hoog tempo. Investeringskaders schoven aanvankelijk op van de beste plekken naar plekken die daar net buiten vielen. Maar inmiddels wordt ook voor meer risicovolle strategieën gekozen: verwerving van kwalitatief zeer goede gebouwen op minder goede locaties, gebouwen

met korte huurcontracten of leegstand op de beste locaties. Andere voorbeelden zijn investeringen in achterstandswijken, transformatie van verouderde kantoren en zelfs projectontwikkeling. Tegenover de hogere risico's staan over het algemeen beduidend hogere aanvangsrendementen. Die zorgen er bijvoorbeeld voor dat de Nederlandse kantoren in internationaal perspectief weer meer in trek zijn. In een aantal sectoren loopt de belangstelling van beleggers nog vooruit op het herstel van de reële economie. Ook winkels in Nederland staan weer volop in de belangstelling van beleggers, terwijl we daar in omzettermen pas aan het begin van het herstel staan. Voor 'bubbelvorming' is het echter duidelijk nog te vroeg in Nederland. Wel moet worden gewaakt tegen een al te risicovol en dus opportunistisch investeringsbeleid. Ondanks de gunstige conjunctuur en de ongekend grote belangstelling van beleggers, krijgen investeerders op de lange termijn met structurele veranderingen in de vraag naar vastgoed te maken. Delen van de vastgoedmarkten gaan hun functie uiteindelijk verliezen. Om binnen verantwoorde risicokaders toch goede investeringen te kunnen doen, zijn kennis, durf en creativiteit nodig.

Winkels

De beleggingsactiviteit op de winkelmarkt is in 2015 sterk toegenomen. In de eerste drie kwartalen van 2015 is er voor ongeveer € 1,6 miljard geïnvesteerd in winkelvastgoed. Dit investeringsvolume werd sterk gedreven door de verkoop van twee grote portefeuilles. Het gaat hierbij om de eerder genoemde transactie waarbij Klepierre voor circa € 730 miljoen een deel van haar winkelcentra portefeuille verkocht aan Wereldhave. In het derde kwartaal van 2015 is er voornamelijk geïnvesteerd in het PDV (Perifere Detailhandels Vestigingen)/ GDV (Grootschalige Detailhandels Vestigingen) segment. De grootste transacties betreffen de verkoop van De Voorwaarts in Apeldoorn en de Arena Boulevard in Amsterdam.

Ondanks de positieve economische vooruitzichten,



aantrekkelijke bestedingen en het sterk gegroeide consumentenvertrouwen, is het herstel niet terug op alle winkellocaties en bij alle winkelformules. Het retail landschap wordt steeds minder aanbodgestuurd. De consument zit aan het stuur en wordt aangetrokken door winkelformules die onderscheidend zijn. Dat kan in prijs zijn, discount is erg populair, maar ook in service of bepaalde eigenheid. Winkelformules moeten innovatief zijn en zich continu aanpassen. De integratie van internet en social media helpt hen aansluiting te vinden bij de klant en bij de creatie van merkentrouw. Er waren de afgelopen jaren veel formules, met name in het middensegment, die het vertrouwen van de consument hebben verloren. Dat heeft geresulteerd in sluiting van een groot aantal winkels en er bestaat een kans dat meer retailers hetzelfde lot te wachten staat. De gemiddelde leegstand zal daarom langzaam oplopen, maar de verschillen per locatie blijven groot. Op de kansrijke plekken zijn er nieuwe formules teruggekomen en breiden succesvolle formules zich uit. De leegstand zal in de toekomst op de beste locaties te verwaarlozen zijn en huurprijzen blijven stabiel tot stijgend. De aantrekkelijke bestedingen zullen de komende jaren een kleine impuls geven aan de nu slecht presterende winkelgebieden. Dit temeer omdat er genoeg secundaire locaties beschikbaar zijn die elkaar beconcurreren op huurprijsniveau vanwege de beperkte vraag. Op de lange termijn zal het onderscheid tussen de verschillende locaties toenemen. Hierbij wordt voorzien dat secundaire locaties, zoals middelgrote steden en slecht functionerende wijkcentra, de komende jaren in

winkelbestand moeten krimpen. Daarbij zullen soms flinke concessies in het gemiddelde huurniveau moeten worden gedaan.

De leegstand van winkelruimte is in 2015 niet toegenomen, constateert retail onderzoeker Locatus. Na een aanvankelijke stijging in het eerste kwartaal, nam de leegstand daarna niet meer toe. In de tweede helft van 2015 nam de leegstand verder af, zodat uiteindelijk op 1 januari 2016 de leegstand in Nederland 7,4% bedraagt. Dat is 0,1% lager dan begin 2015. Locatus concludeert dat de winkelmarkt dynamisch is en zichzelf reguleert. Tussen 2006 en 2016 zagen de onderzoekers de leegstand met 3% toenemen, veroorzaakt door een zware economische crisis en toenemende bestedingen via internet. Nu het economisch beter gaat, neemt de leegstand weer af. Wel tekent zich duidelijker af welke winkelgebieden de consument het interessantst vindt. Lang niet alle winkelgebieden profiteren mee van de economische opleving. Na de faillissementen begin 2016 lijkt het waarschijnlijk dat de leegstand in de komende maanden weer zal oplopen. In welke mate, is grotendeels afhankelijk van een eventuele doorstart van de MacIntosh Retail Group en V&D. De verbetering van de bezettingsgraad van winkelpanden is niet overal zichtbaar. In de centra van de grootste steden in Nederland gaat het al langere tijd beter dan in middelgrote steden. In de 17 grootste stedelijke centra daalde de leegstand van 7,2% begin 2015 naar 6,9% begin 2016, terwijl in de centra van middelgrote steden de leegstand oploopt van 11,6% naar 11,9%. In de wijk- en buurtcentra loopt de leegstand





eveneens terug, van 8,6% naar 8,1%. Verder krabbelen de meubelboulevards uit het dal. Hier loopt de leegstand, na jarenlange toename, terug van 9,4% naar 9,3%.

Winkels van Woon-Winkel Fonds

Ook Woon-Winkel Fonds heeft de leegstand in de winkelportefeuille zien dalen. Begin 2015 was de winkelleegstand 6,1% en eind 2015 is deze leegstand teruggelopen naar 4,4%. Deze daling is onder andere het gevolg van de verhuur van 4 units. Deze units zijn gelegen in Apeldoorn, Hardenberg, Hoeven en Nieuwleusen.

Ondanks het feit dat Woon-Winkel Fonds afgelopen jaar huurovereenkomsten heeft afgesloten tegen een lagere huurprijs of een huurkorting heeft verstrekt is de totaal te ontvangen huur voor de winkels gestegen ten opzichte van 2014. Dit komt mede door het invullen van de leegstand.

De investeringen in de winkelportefeuille (€ 1.580.000 in 2015) en voortdurende aandacht voor het in stand houden en verbeteren van de kwaliteit dragen bij aan het terugbrengen van de leegstand.

Voor 2016 en later heeft Woon-Winkel Fonds een aantal verbouwingen gepland:

- Andel, verbouwing Spar supermarkt en bouwen van bovengelegen woningen;
- Venlo, het splitsen van een woning naar twee woningen, om de leegstand in te vullen.
- Verbouwingen om de leegstand in te vullen, zoals bijvoorbeeld in Apeldoorn en Beilen. Dit zal zich pas aandienen als zich een huurder meldt.

Voor deze verbouwingen zijn bij het opmaken van de jaarrekening 2015 nog geen verplichtingen aangegaan.

Woningen

Binnen de markt voor huurwoningen blijft de interesse vanuit beleggers onverminderd groot. Veel internationale partijen hebben hun zinnen

gezet op Nederlandse huurwoningen. Het totale beleggingsvolume binnen de woningmarkt bedroeg in de eerste drie kwartalen van 2015 circa € 1,5 miljard, ofwel een stijging van ruim 33% ten opzichte van dezelfde periode in 2014.

Zowel op de geliberaliseerde huurmarkt als op de koopmarkt zijn de perspectieven verbeterd. Door de toenemende vraag naar vrije sector huurwoningen daalt de leegstand en stijgen de huurprijzen. De stijging van de huurprijzen wordt deels veroorzaakt door de maatregelen die de minister voor Wonen en Rijksdienst voor het gereguleerde segment heeft genomen. De inkomensafhankelijke huurverhoging vergroot de ruimte voor huurverhoging van middeldure huurwoningen in de geliberaliseerde huurmarkt. Tegelijkertijd zorgt het beleid gericht op het tegengaan van scheefwonen voor een groeiende vraag naar geliberaliseerde huurwoningen. Ook de sterk herstellende koopmarkt zorgt voor gunstige perspectieven voor de belegger. Immers, de koopprijzenstijging leidt tot hogere leegwaarden voor vrijesectorhuurwoningen. Tekende het herstel zicht aanvankelijk vooral in Amsterdam en Utrecht af, inmiddels is dit het landelijke beeld. De verwachting is dat de stijging de komende jaren doorzet, wat kan leiden tot een ongezonde, gespannen woningmarkt in de grotere steden.

Het herstel van de koopwoningmarkt heeft beleggingstechnisch als keerzijde dat gemeenten en projectontwikkelaars vaker voor projecten met koopwoningen kiezen. De fiscale subsidie van koopwoningen in de vorm van hypotheekrenteaftrek leidt ertoe dat huurwoningen 10-15% minder waard zijn dan koopwoningen. Dat vertaalt zich in veel lagere grondprijzen voor huur. Wil een gemeente woningbouw aanjagen, dan is een afzonderlijk grondprijzenbeleid voor huurwoningen een vereiste. Ook zullen er meer strategische samenwerkingsverbanden tussen institutionele beleggers, gemeenten en woningcorporaties moeten komen.

Volgens de NVM heeft de koopwoningmarkt de wind goed in de rug. Dat heeft meerdere oorzaken. De hypotheekrente is ontzettend laag, zodat de netto lasten bij een koopwoning in vergelijking tot een aantal jaren terug sterk zijn gedaald, terwijl die lasten bij een huurwoning juist sterk zijn gestegen. Verder ziet NVM dat het consumentenvertrouwen enorm is toegenomen. Dankzij de lage rente en het enorme consumenten vertrouwen houdt de woningmarkt de wind in de rug. De effecten van een verdere verlaging van de NHG-grens en de verscherpte vermogens-eisen lijken de markt niet te beïnvloeden en beperken wellicht de effecten van de oververhitting in de markt.

De problematiek rond restschulden blijft evenwel hardnekkig. Om dat probleem, waar ruim een kwart van de woningbezitters mee kampt, op te lossen, is een lange adem nodig.

Woningen van Woon-Winkel Fonds

De Beheerder van Woon-Winkel Fonds verwacht dat de transactieprizen in 2014 het dieptepunt hebben bereikt en weer langzaam zullen stijgen. Doordat er weinig transactie's hebben plaatsgevonden in 2015 in de portefeuille van Woon-Winkel Fonds is dit lastig te staven. Uit de taxaties blijkt dat er regionaal grote verschillen zitten in de waardemutaties.

Algemeen kan gesteld worden dat de kopersmarkt zich in positieve zin ontwikkelt. Voor Woon-Winkel Fonds geldt dat de huurmarkt verder is versterkt. Dit heeft geleid tot hogere huurprijzen en een goede bezettingsgraad.

De Beheerder verwacht de komende jaren dat de mutatiegraad van de woningen stabiel zal blijven. Of het aantal verkopen hard zal stijgen is lastig te voorspellen. In 2014 werden er 4 woningen en 4 garages verkocht, in 2015 zijn er 1 woning en 1 garage verkocht. Begin 2016 zijn er inmiddels 2 woningen verkocht. Door de verkoop van woningen stijgt het eigen vermogen en daalt het vreemd vermogen.

De woningen van Woon-Winkel Fonds worden getaxeerd op complexniveau. In het afgelopen jaar zijn de afslagen voor vastgoedcomplexen verder afgenomen. De Beheerder verwacht dat dit zich de komende jaren geleidelijk zal voortzetten. Dat de afslagen zijn afgenomen komt door vraag en transacties van het afgelopen jaar door buitenlandse investeerders. De stille reserve is dit jaar na hertaxatie iets afgenomen, omdat de taxatiewaarde harder is gestegen dan de getaxeerde leegwaarde. Stille reserve is het verschil tussen de gerealiseerde prijs bij individuele verkoop bij leegstand en de getaxeerde waarde op complexniveau in verhuurde staat.

Verhuurderheffing voor Woon-Winkel Fonds

In 2015 had Woon-Winkel Fonds 159 (2014: 161), van de 196 (2014: 198), woningen die aan de criteria voor verhuurdersheffing voldoen. Deze woningen hadden een totale WOZ waarde van € 17.874.500 (2014: € 18.366.500). De verhuurdersheffing bedroeg € 75.208 over 2015 (2014: € 65.630).

De berekening voor de komende twee jaar ziet er als volgt uit:

Jaar	Tarief	Heffing
2014	0,381%	€ 65.630
2015	0,449%	€ 75.208
2016	0,491%	€ 82.224
2017	0,536%	€ 89.781

Fondsrendement

Woon-Winkel Fonds heeft 2015 afgesloten met een positief direct resultaat van € 1.727.382, tegenover € 1.725.264 in 2014. Er heeft in 2015 een negatieve herwaardering Onroerend Goed van € 946.561 plaatsgevonden, tegenover € 3.263.556 negatief in 2014. Dit resulteert per saldo in een positief fondsrendement van 7,2%. In de vergadering van Participanten zal de Beheerder desondanks geen uitkering voorstellen.

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

Fondsvermogen en uitkering	2015	2014	2013	2012	2011
Netto vermogenswaarde (bedragen in duizenden euro's)	11.878	10.870	12.418	15.430	19.569
Aantal uitstaande Participaties	312.345	305.946	305.946	305.946	312.869
Netto vermogenswaarde per Participatie in € incl. uitkering	38,03	35,53	40,59	50,43	62,55
(Voorgestelde) uitkering in €	0,--	0,--	0,--	0,--	1,95
Netto vermogenswaarde per Participatie in € excl. uitkering	38,03	35,53	40,59	50,43	60,60

Winst- en verliesrekening (bedragen in duizenden euro's)	2015	2014	2013	2012	2011
Opbrengst uit beleggingen (voor herwaardering en verkoopresultaten)	5.026	5.013	5.001	4.903	4.939
Verkoopresultaten O.G.	47	162	179	259	160
Overige baten	14	353	8	408	117
Op- en afslagen	5	-	-	23	17
Kosten van beheer van bewaring	- 863	- 903	- 954	- 1.007	- 1.027
Overige bedrijfslasten	- 241	- 247	- 151	- 281	- 234
Operationeel resultaat	3.988	4.378	4.083	4.305	3.972
Herwaarderingen O.G.	- 947	- 3.264	- 4.258	- 4.358	- 1.746
Af					
Financieringslasten	2.261	2.662	2.837	3.057	3.012
Totaal beleggingsresultaat	780	- 1.548	- 3.012	- 3.110	- 786
Totaal fondsrendement	7,2%	- 12,5%	- 19,5%	- 16,8%	- 3,9%
Uitkering	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%



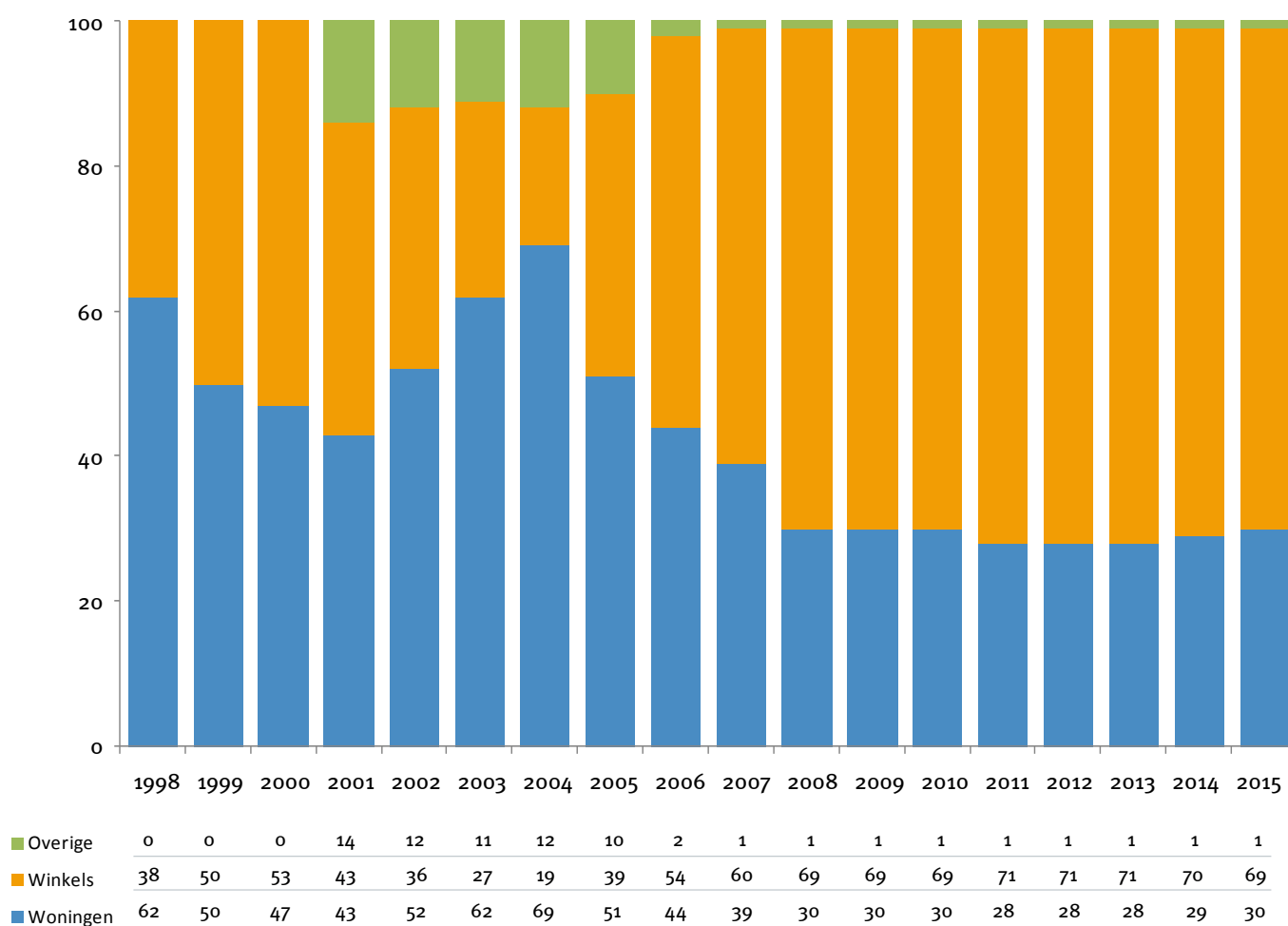
Beleggingsportefeuille

Het belegd vermogen 2015 is inclusief investeringen, verkopen en herwaardering gestegen van € 69,3 miljoen naar € 69,8 miljoen. Ook in 2015 is het beleid tot “upgraden” van de portefeuille doorgezet. Zoals blijkt uit de toelichting op de balans is het afgelopen jaar € 1.571.000 geïnvesteerd in de winkel- en woningportefeuille. Daarnaast stonden de beheersing van de exploitatiekosten en verbetering van het directe rendement centraal. Ook in 2016 zal de Beheerder dit beleid doorzetten. Het totale fondsresultaat is uitgekomen op € 780.821 wat

resulteert in een rendement van 7,2% positief. De verkopen uit de vastgoedportefeuille tonen een positief resultaat van € 46.686 ten opzichte van de balanswaarde per 1 januari 2015. De herwaardering van de portefeuille wordt jaarlijks uitgevoerd door gerenommeerde taxateurs en bedraagt per saldo € 946.561 negatief, wat neerkomt op 1,37% van het belegd vermogen.

Meer informatie over de beleggingsportefeuille is te vinden in bijlage 2 op pagina 60.

Beleggingen Woon-Winkel Fonds (in percentages)





Portefeuille

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

Uit de laatste taxaties blijkt dat de huuropbrengsten van het commerciële onroerend goed 108% bedragen van de huurwaarde.

De contracten van het commercieel onroerend goed hebben per 31 december 2015 nog een looptijd van 3,3 jaar t.o.v. 3,5 jaar vorig jaar.

Aankopen

Mede gelet op de beperkte financieringsmogelijkheden hebben er in 2015 geen aankopen plaatsgevonden.

Verkopen

Over geheel 2015 is er 1 woning (Etten-Leur) en 1 garage (Diemen) verkocht. De verkopen hebben geleid tot een winst van € 46.686 bij een aanschafwaarde van € 157.288. De gerealiseerde verkoopprijzen liggen in lijn met de reeds

gerealiseerde verkoopprijzen in de desbetreffende complexen en liggen hoger dan de getaxeerde leegwaarden per ultimo 2015. Hoe de markt voor woningverkoop uit de portefeuille van Woon-Winkel Fonds in 2016 zal zijn is lastig te zeggen.

De Beheerder kan al wel mededelen dat half januari een woning in Drachten en een woning in Diemen zijn verkocht.

Verbouwingen

Begin 2015 heeft Gamma aangegeven dat zij in Son & Breugel te ruim in hun jasje zitten en dat zij graag ca. 1.000 m² zouden willen afstoten.

De Beheerder is aan deze wens tegemoet gekomen en heeft een extra winkelunit gecreëerd door het plaatsen van een nieuwe winkelscheidende wand en entreepui.

De nieuwe unit is vrijwel direct verhuurd aan Sanisale waarmee nogmaals wordt onderstreept dat Ekkersrijt een gewilde locatie is. Met deze verbouwing is een investering gemoeid van ca. € 100.000,- waar een meerhuur van ruim € 45.000,- per jaar tegenover staat.

In juli is de Beheerder na jaren van voorafgaande planning gestart met de sloop van de Prénatal winkel aan de Australiëlaan te Utrecht. Nagenoeg het gehele pand is gesloopt, op een zijmuur en een deel van de vloer na, waarna er vervolgens een geheel nieuwe winkel verrezen is. Half oktober is gestart met het plaatsen van de staalconstructie en mede dankzij het goede weer is het de aannemer gelukt om het pand nog voor het einde van het jaar op te leveren. Vervolgens is Prénatal begonnen met de inrichting en opbouw van de winkel en heeft zij de deuren van haar volledig vernieuwde winkel op 28 januari 2016 voor het eerst geopend en is men zeer lovend over het eindresultaat.



Tevens zijn hier 13 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, een grote wens van Prénatal omdat de parkeerdruk in de oude situatie heel hoog was. Nu is het mogelijk de toegang tot de parkeerplaatsen af te sluiten, waardoor met name de leerlingen van de tegenover gelegen school deze niet meer de gehele dag als parkeerplaats kunnen gebruiken en komen deze plaatsen weer geheel ter beschikking van de winkel.

De totale kosten van deze verbouwing bedragen € 1,5 miljoen euro wat in de nieuwe waardering nog niet geheel is terug te zien. Dat komt omdat de nieuwe winkelruimte op de verdieping op het moment van waarden nog niet is ingevuld. Deze winkelruimte aan de Australiëlaan 42 heeft een oppervlakte van ca. 1.350 m² en zodra deze verhuurd is zal dit ook tot uiting komen in de taxatiewaarde.





Nieuwe contracten

Naast de gebruikelijke mutaties in de woningportefeuille zijn er dit jaar enkele nieuwe contracten gesloten, hierbij is het voor het Fonds van belang dat huurders voor langere tijd een huurcontract aangaan. In deze tijd ziet de Beheerder echter ook vaak dat huurders niet ver vooruit durven kijken en zich liever niet voor een lange tijd binden. Desondanks is het gelukt het afgelopen jaar een aantal nieuwe contracten af te sluiten of te verlengen. Zo heeft de Beheerder net als vorige jaar voor enkele Spar-supermarkten een nieuwe 5-jaars verlenging afgesloten en in Apeldoorn is er een reeds lange tijd leegstaande winkel verhuurd aan Mansion 24.

In Hardenberg en Hoeven is de leegstand ingevuld door verhuur aan respectievelijk een computerzaak, Action en Kuzee Woningontuiming.

In winkelcentrum 'De Wielewaal' te Hoogeveen is de groentezaak voortgezet door een andere ondernemer. In Utrecht hebben zowel Prénatal als Sleep4Less de huurovereenkomst verlengd voor 5 jaar.

Leegstand

Het leegstandspercentage over geheel 2015 bedroeg 6,6% (2014: 7,8%). Per jaarultimo bedroeg de leegstand 4,4%. Deze daling is voornamelijk het gevolg van de verhuur van drie winkelunits in Apeldoorn, Hardenberg en Nieuwleusen.

Debiteurenbeheer

De gevolgen van de economische recessie ten aanzien van het debiteurenbeheer hebben dit jaar nauwelijks invloed op Woon-Winkel Fonds. De voorziening dubieuze debiteuren daalde tot € 21.859 per ultimo 2015 (2014 € 122.198). De debiteurenstand steeg van € 33.894 per 31 december 2014 naar € 64.627 per 31 december 2015.

Fondsvermogen en groei

In 2015 zijn er 13.402 nieuwe Participaties uitgegeven en zijn er 7.003 Participaties ingekocht. Hierdoor is het aantal Participaties met 6.399 gestegen naar 312.345 Participaties.

De verhouding tussen het eigen vermogen en de hypothecaire financiering bedraagt per ultimo 2015 23%/77%.

Financiering en continuïteit

Na lange onderhandelingen met de banken heeft het Fonds weer langjarige financieringen van 3 jaar met zowel Propertize als FGH afgesloten. Daarbij staat het terugbrengen van de leverage naar – uiteindelijk – 70% eind 2018 centraal. Tot dit bereikt is zal het Fonds geen uitkeringen aan de Participanten doen.

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

Financieringslasten

Hypothecaire leningen

De verhouding tussen het eigen vermogen en hypothecaire leningen aan de kredietinstellingen bedraagt per ultimo 2015 23%/77%. De leningen bij kredietinstellingen bedragen per jaarultimo € 53.981.090 (exclusief de rekening courant faciliteit bij de Rabobank). De leningen hadden bij aanvang een gemiddelde contractduur van 3,2 jaar, per jaarultimo is de resterende looptijd gemiddeld nog bijna 2,9 jaar. De rente voor deze leningen is variabel en in 2015 werd een gemiddelde rente betaald van 2,54% inclusief opslagen (exclusief kosten rente Swaps).

Rentedekkingsinstrumenten

Woon-Winkel Fonds beperkt het renterisico door de variabele rente die het betaalt op de leningen om te ruilen tegen een vaste rente. Hiervoor zijn contracten gesloten met een vaste rente variërend van 4,060% tot 4,375% en afloopdata van 2017 tot en met 2018. De derivaten zijn een onderdeel van de leningsvoorwaarden met de banken. De prijs voor de derivaten wordt bepaald bij het afsluiten en kan leiden tot een verplichting van Woon-Winkel

Fonds om bij te storten gedurende de looptijd van de contracten. Dit is het geval als de waarde van de derivaten bij de Rabobank lager is dan € 3.000.000 negatief (huidige waarde per ultimo 2015 is € 0,9 miljoen negatief ten opzichte van ultimo 2014 € 1,4 miljoen negatief).

Door het afsluiten van deze contracten is de variabele rente op de hypothecaire leningen voor 22,2% afgedekt. De huidige derivaten zijn afgesloten met een gemiddelde contractsduur van meer dan 10 jaar.

Per jaarultimo resteert er gemiddeld nog een looptijd van 1,6 jaar. De gewogen gemiddelde rente over de portefeuille, gedekt en ongedekt, is 4,19%.

Risk management en compliance

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

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

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

De directie van de Beheerder is van mening dat met het hiervoor geschetste raamwerk op adequate en





efficiënte wijze invulling wordt gegeven aan de eis van onafhankelijk toezicht op de gang van zaken bij de beleggingsinstelling.

AIFMD

Op 22 juli 2014 is door de AFM aan de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:67 van de Wft. Het Fonds valt onder de werking van deze vergunning. Deze vergunning (vergunningnummer 15000213) ligt ter inzage bij de Beheerder, staat op de Website van de Beheerder en zal op verzoek (in kopie) worden verstrekt. Tevens is de vergunning te zien op de website van de AFM.

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum zijn de verlengingen van de expirerende leningen van FGH en Propertize ook formeel bekrachtigd voor de periode van 3 jaar.

In januari 2016 zijn er twee woningen verkocht.

Gebruikte bronnen in het verslag van de Beheerder zijn: Dutch Capital Markets Outlook - JLL, Outlook 2015-2018 van Syntrus Achmea Real Estate&Finance, Vastgoedmarkt, NVM en eigen onderzoek.



Beleggingsbeleid 2016

Het beleid van de afgelopen jaren, waarbij verhoging van het directe resultaat en “upgraden” van de kwaliteit van de portefeuille als doelstelling werd gezien, heeft weliswaar tot bestendinging van het aanzienlijk verbeterde operationeel resultaat geleid. Dit jaar is de afwaardering op de portefeuille teruggelopen van € 3,3 miljoen naar € 0,9 miljoen netto. Voor het komende jaar zal de Beheerder het beleid dan ook onverminderd voortzetten.

Doelstellingen voor 2016

De belangrijkste doelstelling voor 2015 was de casco winkelunits van Woon-Winkel Fonds zodanig te “upgraden” en aan te passen, dat de winkelunits te allen tijde aan de veranderende eisen van de markt (blijven) voldoen. Deze doelstelling blijft onverminderd van kracht voor 2016.

Een speerpunt blijft ook in 2016 het optimaliseren van de huurinkomsten, beheersing van de kosten en het terugbrengen van de leegstand.

De strategische doelstelling blijft de graduele verandering naar een evenwicht in de twee segmenten waarin het Fonds belegt. Binnen het commercieel gedeelte van de portefeuille zal de nadruk komen te liggen op supermarkten, PDV's en GDV's ten koste van met name solitaire winkels buiten het centrum van het land.

Net als voorgaande jaren zit de uitdaging voor Woon-Winkel Fonds in het verlagen van de leverage. Voor de komende jaren is dit mede ingegeven door convenanten die zijn afgesloten met de financiers. Deze willen dat de leverage van de door hen gefinancierde objecten eind 2018 op 70% zit. Hiertoe staat het Fonds een aantal instrumenten ter beschikking: aflossing op de leningen, investeren in de portefeuille en het selectief verkopen van vastgoed, zowel woningen als commercieel vastgoed.

AO/IB Verklaring

Beethoven Beheer B.V. beschikt als Beheerder in de zin van de Wft over een beschrijving van de Administratieve Organisatie en een systeem van Interne Beheersing (AO/IB) – als bedoeld in artikel 115y lid 5 van het Bgfo – die voldoet aan de vereisten van de Wft. De AO/IB functioneert effectief en overeenkomstig deze beschrijving. Op grond hiervan verklaart de Beheerder voor Woon-Winkel Fonds te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan artikel 115y lid 5 van het Bgfo.

Harderwijk, 2 maart 2016

De Beheerder
Beethoven Beheer B.V.

JAARREKENING 2015

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

Activa	31-12-2015	31-12-2014
--------	------------	------------

Beleggingen (1)

Woningen	20.755	19.800
Winkels	48.510	48.911
Overige	480	525
Vooruitbetaalde termijnen onroerend goed	19	37
	69.764	69.273

Vorderingen (2)

Vorderingen en overlopende activa	120	105
-----------------------------------	-----	-----

Overige activa (3)

Liquide middelen	172	53
	70.056	69.431

Passiva

Fondsvermogen (4)

Kapitaal	9.677	11.632
Herwaarderingsreserve	1.421	786
Resultaat lopend boekjaar	780	- 1.548
	11.878	10.870

Langlopende schulden (5)

Hypothecaire leningen	52.414	53.029
-----------------------	--------	--------

Kortlopende schulden (6)

Hypothecaire leningen	1.567	1.490
Bankiers	2.895	2.796
Schulden en overlopende passiva	1.302	1.246
	70.056	69.431

Winst- en verliesrekening (bedragen zijn in duizenden euro's)

Opbrengsten uit beleggingen (7)	2015	2014
Huuropbrengsten	5.744	5.667
Exploitatiekosten	- 718	- 654
Netto opbrengst onroerend goed	5.026	5.013
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (verkoop O.G.)	47	162
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (herwaardering O.G.)	- 947	- 3.264
Op- en afslagen	5	-
Overige baten en lasten	14	353
Som der bedrijfsopbrengsten	4.145	2.264
Kosten (8)		
Kosten van beheer van beleggingen	835	874
Kosten bewaring	28	29
Financieringslasten	2.261	2.662
Overige bedrijfslasten	241	247
Som der bedrijfslasten	3.365	3.812
Resultaat	780	- 1.548

Kasstroomoverzicht (bedragen zijn in duizenden euro's)

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	2015	2014
Direct beleggingsresultaat (resultaat + verkopen OG)	1.727	1.716
Aankopen van beleggingen/investeringen	- 1.571	- 607
Verkopen van beleggingen	133	498
Mutatie vorderingen	- 15	29
Mutatie overige passiva	56	64
	330	1.700
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangen bij uitgifte nieuwe Participaties	476	-
Uitkering	-	-
Betaald bij inkoop Participaties	- 248	-
Aflossing hypotheke	- 1.340	- 1.638
Nieuwe hypotheke	825	-
Aflossing hypotheke als gevolg van verkopen	- 23	- 460
	- 310	- 2.098
Netto kasstroom	20	- 398
Aansluiting met banksaldi		
Saldo liquide middelen per 1 januari	53	153
Saldo bankkrediet per 1 januari	- 2.796	- 2.498
	- 2.743	- 2.345
Saldo liquide middelen per 31 december	172	53
Saldo bankkrediet per 31 december	- 2.895	- 2.796
	- 2.723	- 2.743
Kasstroom	20	- 398

TOELICHTING

Woon-Winkel Fonds is een beleggingsfonds naar Nederlands recht, opgericht op 31 maart 1995. Het Fonds is een fonds voor gemene rekening en is fiscaal transparant. Aangezien het Fonds voor toepassing van de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting transparant is, is niet het Fonds maar zijn de Participanten belastingplichtig. De jaarrekening is opgesteld conform de wettelijke voorschriften uit BW 2 Titel 9, de Richtlijn 615 Beleggingsinstellingen van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet op het financieel toezicht (Wft).

Verbonden partijen

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

Financiële instrumenten

Het Fonds past kostprijs hedge accounting toe op basis van generieke documentatie. Het Fonds documenteert de wijze waarop de hedgerelaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Het Fonds dekt zijn renterisico deels af door middel van renteswaps.

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffectieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De veranderingen van de reële waarde van het ineffectieve deel worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Het Fonds bepaalt op elke balansdatum of er sprake is van een ineffectiviteit.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

Continuïteit

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

De Beheerder heeft de leningen bij zowel FGH/Rabobank als Properize voor 3 jaar verlengd tot 31-12-2018.

Door de aflossingsverplichtingen (mede als gevolg van leverage vereisten) zal er in 2016 en de twee daaropvolgende jaren goed gekeken moeten worden



naar de liquiditeit van het Fonds. Hierbij speelt ook het risico van mogelijke renteverhogingen. Tevens is een eventuele of verdere daling van de marktwaarde van de portefeuille een risico, omdat hierdoor de hoogte van de lening meer moet dalen om aan de door financiers vereiste leverage van 70% eind 2018 te kunnen voldoen. Gegeven de thans gemaakte afspraken met de financiers verwacht de Beheerder binnen de beschikbaar gestelde financiële ruimte te kunnen blijven en zullen de gewenste verbouwingen kunnen worden uitgevoerd, waardoor de kwaliteit van de portefeuille geoptimaliseerd blijft.

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

Schattingsprocessen

Bij de opmaak en vaststelling van deze jaarrekening wordt noodzakelijkerwijs een aantal schattingsprocessen gehanteerd. Deze processen hebben met name betrekking op de waardering van de beleggingen en derivaten. De waardering van de beleggingen is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren rendementseis, leegstandsontwikkelingen, kwaliteit

huurders en contractverlengingen en -opzeggingen.

Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Woningen, winkels en overig onroerend goed worden bij aankoop in het eerste jaar gewaardeerd op kostprijs (inclusief transactiekosten, waaronder overdrachtsbelasting), tenzij de Beheerder besluit tot tussentijdse taxatie. Onroerend goed, dat langer dan een jaar in bezit is, wordt getaxeerd en gewaardeerd tegen reële waarde op basis van waardebepalingen door onafhankelijke externe taxateurs. Al het onroerend goed van Woon-Winkel Fonds is per ultimo 2015 getaxeerd tegen reële waarde. Onder reële waarde wordt verstaan de waarde van het onroerend goed bij onderhandse verkoop in verhuurde staat, condities “kosten koper”.

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

Waardeverschillen ten opzichte van de vorige waardering of kostprijs worden verwerkt in de resultatenrekening. Niet gerealiseerde positieve verschillen per object tussen de reële





waarde en de kostprijs worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Toevoegingen en onttrekkingen van de herwaarderingsreserve vinden plaats ten laste van de overige reserves. Resultaten die behaald worden met de verkoop van onroerend goed worden verwerkt in de resultatenrekening. Nieuw verworven onroerend goed dat voor minder dan 50% verhuurd is, zal worden gewaardeerd tegen kostprijs plus investeringen met daarin begrepen bouwrente (dit heeft zich in 2015 niet voorgedaan).

De portefeuille wordt jaarlijks getaxeed door meerdere onafhankelijke taxateurs. Deze taxateurs zijn maximaal 5 jaar verantwoordelijk voor taxatie van een object, waarna het door een andere taxateur zal worden overgenomen.

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

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

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

Het Fonds past kostprijs hedge accounting toe. Het effectieve deel van rente instrumenten, die zijn

toegewezen voor kostprijs hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffektieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffektieve deel worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De opslag respectievelijk afslag (zie bijlage 3) voor kosten begrepen in de prijs van uitgifte respectievelijk inkoop van Participaties wordt in het resultaat verwerkt.

De daadwerkelijk betaalde kosten, emissiekosten en overige kosten in verband met de eventueel noodzakelijke aanpassing van de omvang van de onroerendgoedportefeuille (of hypothecaire financieringen) worden ten laste van het desbetreffende jaarresultaat gebracht.

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

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



RISICOPARAGRAAF

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

MARKTRISICO'S

Deze risico's bestaan uit waardeschommelingen van onroerend goed ten gevolge van veranderingen op de markten voor dat onroerend goed, bijvoorbeeld als gevolg van de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt, algemene economische ontwikkelingen en wijzigingen in rendementsverwachtingen van beleggers. Die risico's kunnen anders zijn naar gelang het soort onroerend goed waarin wordt belegd. Ultimo 2015 is dat risico nog steeds hoger dan normaal.

FINANCIERINGS- EN RENTERISICO

De beleggingen van het Fonds worden (deels) gefinancierd met vreemd vermogen. Zolang de rentelasten lager zijn dan de baten van de gefinancierde beleggingen is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom die tot een hoger rendement kan leiden. Hier staat uiteraard tegenover dat indien de financieringsrente stijgt deze hefboomwerking kan opdrogen en zelfs kan omslaan in een negatieve hefboom. De Beheerder heeft de mogelijkheid om, uitsluitend in verband met het afdekken van te groot geachte renterisico's, gebruik te maken van rente-instrumenten. Het 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. De prijs voor de derivaten wordt bepaald bij het afsluiten en kan leiden tot een verplichting van Woon-Winkel Fonds om bij te storten gedurende de looptijd van de contracten. Dit is het geval als de waarde van de derivaten bij de Rabobank lager is dan € 3.000.000 negatief (de waarde per ultimo 2015 was € 901.439 negatief, per ultimo 2014 € 1.394.403 negatief).

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. Dit kan de continuïteit in gevaar brengen, de exploitatiekosten verhogen en ten laste van het rendement van het Fonds gaan.

Zowel de meeste hypothecaire leningen als de derivaten zijn afgesloten tegen 1-maands Euribor. Indien deze 25 basispunten zal stijgen, zal dit deels effect hebben op de rentelasten, die zullen stijgen (€ 122.152), aangezien 77,8% variabel is gefinancierd. De rest is afgedekt door derivaten. Bij een stijging van de Euribor zal de marktwaarde van de derivaten stijgen. Indien

de Euribor zal dalen met 25 basispunten is het effect andersom. De rentelasten zullen dalen (€ 122.152) alsmede de marktwaarde van de derivaten.

Het Fonds heeft weer langjarige financieringen van 3 jaar met zowel Propertize als FGH/Rabobank afgesloten. Daarbij staat het terugbrengen van de leverage naar – uiteindelijk – 70% eind 2018 centraal.

VERHUUR- EN LEEGSTANDSRISICO

De mogelijkheid bestaat dat huurcontracten niet worden verlengd of dat huurders hun contractverplichtingen niet meer kunnen voldoen. In dat geval dient een nieuwe huurder te worden gezocht. 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.

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.



Toelichting op de balans

1. Beleggingen

Verloop van de beleggingen	Woningen	Winkels	Overig	Vooruitbetaalde termijnen o.g.	Totaal
Stand per 1 januari 2015	19.800	48.911	525	37	69.273
Aankopen / Investeringsen	9	1.580	-	- 18	1.571
Verkopen	- 118	-	- 15	-	- 133
Herwaardering (op basis van taxaties)	1.064	- 1.981	- 30	-	- 947
Stand per 31 december 2015	20.755	48.510	480	19	69.764

Bedragen zijn in duizenden euro's

De boekwaarde per ultimo boekjaar bedraagt € 69,8 miljoen op basis van de reële waarde. De reële waarde van de beleggingen wordt jaarlijks vastgesteld door middel van een taxatie, uitgevoerd door onafhankelijke en deskundige taxateurs en is opgesteld per 31 december 2015. De taxateurs hebben bij de bepaling van de marktwaardes gebruik gemaakt van de huurwaardekapitalisatie methode.

Onder overig vastgoed worden de garages en parkeerplaatsen gerubriceerd.

De herwaardering van € 946.561 negatief is op te splitsen in € 1.674.662 positief en € 2.621.223 negatief. Het grootste deel van de positieve herwaardering komt voor rekening van de woningen van de Frans Halsstraat en Ceintuurbaan in Amsterdam, de Edward Jennerstraat in Haarlem,

Nieuwstraat in Apeldoorn, Willemstraat en Graaf Janstraat in Zoetermeer, de Burgemeester Backxlaan in Nieuwleusen en het complex in Son & Breugel. Het grootste deel van de negatieve herwaardering komt voor rekening van de winkels in Apeldoorn, Hoeven, Klazienaveen en het woningcomplex in Drachten.

De beleggingen zijn voor het grootste gedeelte (99%) zowel juridisch als economisch eigendom van het Fonds. Het overige gedeelte (1%) betreft een winkel in Tiel die alleen economisch eigendom van Woon-Winkel Fonds is. De gehele vastgoedportefeuille dient tot zekerheid van leningen die Woon-Winkel Fonds aan financiële instellingen schuldig is. Voor een specificatie van het onroerend goed wordt verwezen naar de gegevens die in bijlage 1, behorende bij dit verslag, zijn vermeld.



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

- Het bruto aanvangsrendement is de procentuele verhouding tussen de huurwaarden op jaarbasis per 31 december 2015 en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- Het commercieel onroerend goed is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement tussen de 8% en 9%. (2014: tussen de 8% en 9%) en de woningen op een bruto aanvangsrendement tussen de 7% en 8% (2014: tussen de 7% en 8%).
- Op de waardering van het commercieel onroerend goed is gemiddeld een percentage tussen de 6% en 7% (2014: tussen de 6% en 7%) in mindering gebracht voor transactiekosten. Voor de woningen was dit percentage tussen de 6% en 7% (2014: tussen de 6% en 7%).
- De gemiddelde markthuur per m² voor het commercieel onroerend goed bedraagt € 128 (2014: € 112), voor de woningen bedraagt deze € 121 (2014: € 113).
- De gemiddelde werkelijke huur voor het commercieel onroerend goed bedraagt € 128 (2014 : € 139), voor de woningen bedraagt deze € 121 (2014: € 114).
- Bij leegstand is rekening gehouden voor het commercieel onroerend goed met een periode voor leegstand en huurvrije perioden variërend tussen 6 en 12 maanden. Voor woningen is rekening gehouden met een periode tussen 0 en 1 maand.

2. Vorderingen

De vorderingen betreffen de debiteurenpositie alsmede de vooruitbetaalde kosten, de nog te ontvangen bedragen en servicekosten inzake de exploitatie van het onroerend goed.

Vorderingen en overlopende activa	31-12-2015	31-12-2014
Debiteuren	65	34
Nog te ontvangen bedragen	- 2	6
Vooruitbetaalde bedragen	26	29
Servicekosten	-	36
Omzetbelasting	31	-
	120	105

Bedragen zijn in duizenden euro's

3. Overige activa

De liquide middelen betreffen direct opeisbare bank tegoeden.

De depots bij de FGH Bank en Propertize kunnen, na goedkeuring financiers, worden aangewend voor investeringen in de portefeuille.

Liquide middelen	31-12-2015	31-12-2014
Liquide middelen	10	8
Depot FGH Bank	162	-
Depot Propertize	-	45
	172	53

Bedragen zijn in duizenden euro's

4. Fondsvermogen (bedragen zijn in duizenden euro's)

De ontwikkeling van het fondsvermogen kan als volgt worden weergegeven:

	Gestort kapitaal	Herwaarderings- reserve	Resultaat lopend boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2015	11.632	786	- 1.548	10.870
Uitkering over het boekjaar 2015	-	-	-	-
Mutaties kapitaal				
Uitgegeven Participaties	476	-	-	476
Uitgegeven Participaties via herbelegging	-	-	-	-
Ingekochte Participaties	- 248	-	-	- 248
Toevoeging/ontrekking resultaat vorig boekjaar aan overige reserves	- 1.548	-	1.548	-
Mutaties herwaarderingsreserve				
Taxaties lopend boekjaar	- 635	635	-	-
Resultaat lopend boekjaar				
Direct beleggingsresultaat	-	-	1.727	1.727
Taxatie 2015	-	-	- 947	- 947
Stand per 31 december 2015	9.677	1.421	780	11.878

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

Gestort kapitaal	2015	2014
Stand per 1 januari	11.632	14.653
Uitgegeven Participaties	476	-
Uitgegeven Participaties via herbelegging	-	-
Ingekochte Participaties	- 248	-
Uitkering over vorig boekjaar	-	-
Toevoeging overige reserves	- 1.548	- 3.012
Toevoeging herwaarderingsreserve	- 635	- 9
Stand per 31 december	9.677	11.632

Aantal Participaties (werkelijke aantallen)	2015	2014
Stand per 1 januari	305.946	305.946
Uitgegeven Participaties	13.402	-
Uitgegeven Participaties via herbelegging	-	-
Ingekochte Participaties	7.003	-
Stand per 31 december	312.345	305.946

5. Langlopende Schulden

	2015	2014
Totaal hypothecaire schulden	53.981	54.519
Hypothecaire leningen met een looptijd < 1 jaar	1.567	1.490
Hypothecaire leningen met een looptijd > 1 jaar	52.414	53.029
Vervallen tussen 1 en 5 jaar	52.414	53.029
Vervallen > 5 jaar	-	-
Leningen tegen een variabel rentepercentage	51.856	52.857
Leningen tegen een vast rentepercentage	558	172
Gemiddelde betaalde rente (inclusief Swaps)	4,19%	4,88%

Bedragen zijn in duizenden euro's

Onroerendgoedbeleggingen met een gezamenlijke boekwaarde van € 69,8 miljoen dienen tot zekerheid van al hetgeen Woon-Winkel Fonds uit hoofde van de onderhavige geldleningen aan de desbetreffende financiële instellingen schuldig is.

Overzicht leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Saldo per 31-12-2015	Aflossing in 2015
FGH Bank	€ 418.000	2-1-2017	€ 360.370	€ 3.840
FGH Bank	€ 3.600.000	1-3-2017	€ 3.039.075	€ 139.980
FGH Bank	€ 750.000	1-3-2017	€ 695.515	€ 7.260
FGH Bank	€ 200.000	1-12-2018	€ 157.880	€ 14.040
Propertize	€ 7.900.000	1-1-2019	€ 7.900.000	€ -
FGH Bank	€ 18.940.000	1-1-2019	€ 14.901.730	€ 165.000
Propertize	€ 379.361	1-1-2019	€ 379.361	€ -
Propertize	€ 20.030.049	1-1-2019	€ 16.189.540	€ 522.600
Propertize	€ 1.150.000	1-1-2019	€ 242.500	€ 300.000
FGH Bank	€ 9.000.000	1-1-2019	€ 7.800.000	€ 210.000
FGH Bank	€ 400.000	1-10-2023	€ 364.000	€ -
FGH Bank	€ 425.000	1-10-2023	€ 383.656	€ -
TOTAAL	€ 63.192.410		€ 52.413.627	€ 1.362.720

De leningen hebben een gemiddelde contractlooptijd van 3,2 jaar en zijn allemaal, op één na, afgesloten tegen een variabele rente. Ter fixering van een deel van de variabel rentende hypothecaire leningen heeft het Woon-Winkel Fonds een aantal renteswaps afgesloten. De financieringslasten worden op pagina 23 toegelicht. De





aflossingen op de leningen van FGH Bank/Rabobank ad (in hoofdsom) € 18.940.000, € 3.600.00, € 418.000, € 750.000 en € 9.000.000 zijn contractueel vastgelegd. De aflossing op de lening van Propertize ad € 20.030.049 is voor € 22.600 het gevolg van de verkoop van de garage die in 2015 heeft plaatsgevonden en is voor € 500.000 contractueel vastgelegd. De aflossing op de lening van Propertize ad € 1.150.000 is contractueel vastgelegd.

Conform de financieringsvoorwaarden van de FGH Bank/Rabobank dient Woon-Winkel Fonds het renterisico voor minimaal 50% door rente-instrumenten af te dekken, dit percentage is akkoord voor de FGH/Rabobank.

Ultimo 2015 wordt 22,2% van het renterisico afgedekt middels rente-instrumenten. In het

verlengingsvoorstel heeft FGH een aantal mogelijkheden tot afdekking aangeboden, waarbij de voorwaarde is gesteld dat uiterlijk ultimo 2017 wel aan deze voorwaarde voldaan dient te worden.

Daarnaast hebben Propertize en de FGH Bank/Rabobank voorwaarden gesteld betreft de uitkeringen aan Participanten. Hierdoor zijn uitkeringen vooralsnog niet toegestaan.

Tevens is door beide leninggevers geest dat de Loan-to-value ultimo 2016, 2017 en 2018 respectievelijk 82%, 77% en 70% dient te zijn.

Beschikbaar komende liquiditeiten dienen te worden aangewend ter aflossing van de leningen, of na goedkeuring door de leninggevers, voor het doen van investeringen.

6. Kortlopende Schulden

Hypothecaire leningen

Overzicht leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Saldo per 31-12-2015
FGH Bank	€ 418.000	2-1-2017	€ 3.840
FGH Bank	€ 750.000	1-3-2017	€ 7.260
FGH Bank	€ 3.600.000	1-3-2017	€ 139.980
FGH Bank	€ 200.000	1-12-2018	€ 14.040
FGH Bank	€ 9.000.000	1-1-2019	€ 360.000
FGH Bank	€ 18.940.000	1-1-2019	€ 165.000
Propertize	€ 20.030.049	1-1-2019	€ 500.000
Propertize	€ 1.150.000	1-1-2019	€ 300.000
FGH Bank	€ 400.000	1-10-2023	€ 36.000
FGH Bank	€ 425.000	1-10-2023	€ 41.344
TOTAAL	€ 54.913.049		€ 1.567.464

Bovenstaande tabel heeft betrekking op de aflossingen (exclusief verkopen) in 2015 op de langlopende hypothecaire leningen. Met deze aflossingen wordt in 2016 2,85% (2015 2,52% inclusief verkopen) van de hypothecaire leningen afgelost.

Bankiers

Dit betreft de rekening-courantverhouding met de Rabobank die qua zekerheidsstelling is gekoppeld aan één van de langlopende leningen. Deze rekening-courant faciliteit heeft een maximum van € 3.000.000, en is direct opeisbaar.

Schulden en overlopende passiva

Dit betreft diverse te betalen kosten. De onderverdeling ziet u hieronder.

	31-12-2015	31-12-2014
Crediteuren	364	246
Nog te betalen kosten	400	361
Vooruitontvangen huren	286	318
Omzetbelasting	-	112
Waarborgsommen	252	209
Servicekosten	0	0
	1.302	1.246

Bedragen zijn in duizenden euro's

In de post 'nog te betalen kosten' zit de nog te betalen rente over december 2015, de nog te ontvangen facturen 2015, de nog te betalen beheervergoeding van november en december 2015 en de kosten voor bewaring 4e kwartaal 2015.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen/rechten

Per ultimo 2015 zijn er geen investeringsverplichtingen. Voor verplichtingen uit hoofde van de leningsovereenkomsten wordt verwezen naar de tekst bij 5, langlopende schulden.



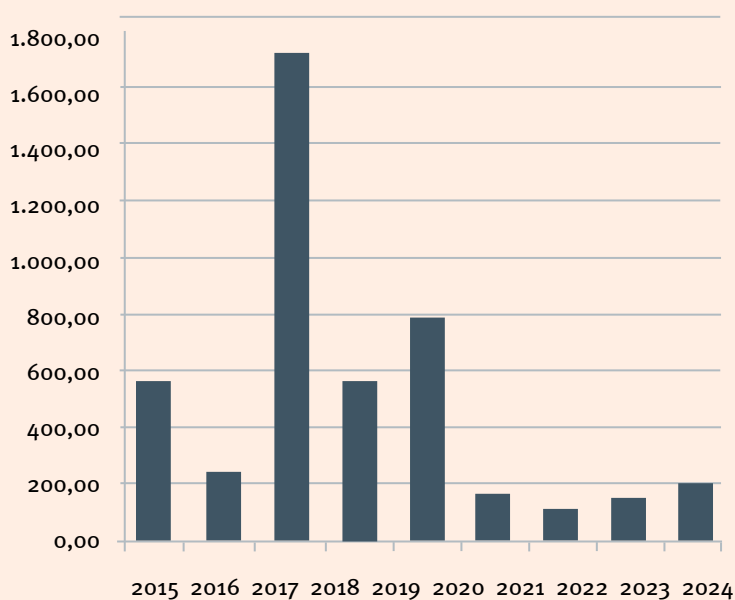
Toelichting op de winst- en verliesrekening

7. Netto opbrengst onroerend goed (bedragen zijn in duizenden euro's)

	2015	2014
Huuropbrengsten	5.744	5.667
Af: Exploitatiekosten		
Onderhoud	76	91
Property management	30	30
Belastingen en verzekeringen	219	216
Overige exploitatiekosten		
Taxatiekosten	35	32
Juridische ondersteuning	-	4
Bijdrage Vereniging van Eigenaren	231	220
Niet verrekenbare BTW	26	18
Overige	101	43
	718	654
Netto opbrengst onroerend goed	5.026	5.013

Het leegstandspercentage over geheel 2015 bedroeg 6,6% (2014: 7,8%). Per jaarultimo bedroeg de leegstand 4,4%.

Expiratiedata commercieel onroerend goed per 31 december 2015



8. Kosten van beheer van beleggingen

Dit betreft de vergoeding voor directievoering en administratie ad € 835.344 (2014: € 873.732) alsmede de vergoeding voor de bewaarneming van de activa van het Fonds ad € 27.845 (2014: € 28.958). Deze vergoeding bedraagt, conform het Prospectus maart 2015, voor directievoering en administratie 0,60% (2014: 0,60%) en voor bewaarneming van de activa 0,02% (2014: 0,02%, excl. BTW) per halfjaar op basis van de totale activa per 1 januari en 1 juli.

Uit de vergoeding voor directievoering en administratie die de Beheerder ontvangt wordt het personeel van de Beheerder betaald (€ 260.463) en ontvangen de twee directieleden een managementvergoeding (€ 364.000). De Beheerder heeft per ultimo 2015 naast de directie 5 personeelsleden in dienst. De beloningen van directie en personeel van de Beheerder zijn vast en kennen geen variabele componenten. Naast de directie zijn er geen personeelsleden van de Beheerder van de beleggingsentiteit wier handelen het risicoprofiel van de beleggingsentiteit in belangrijke mate beïnvloedt.

Overige baten en lasten

Dit betreft voor het grootste deel de vrijval van waarborgsommen.

Overige bedrijfslasten	2015	2014
Marketing-, advertentie- en portiekosten	37	28
Drukwerk	1	2
Bankkosten	3	6
Honoraria adviseurs	1	3
Accountantskosten	31	34
Raad van Toezicht	14	14
Algemene kosten	154	160
	241	247

Bedragen zijn in duizenden euro's

Kosten vergelijking

De overige kosten zijn in 2015 t.o.v. 2014 over de gehele linie ongeveer gelijk gebleven. Dit komt omdat de meeste kosten nagenoeg gelijk zijn gebleven.

Marketing-, advertentie- en portiekosten zijn iets gestegen omdat er in 2015 meer marketing activiteiten zijn ontplooid rondom de Emissie van Woon-Winkel Fonds. Daarnaast bestond het Fonds 20 jaar en dat is gevierd met een bezoek aan Museum MORE en de Oostvaardersplassen. De algemene kosten zijn iets gedaald. Dit komt doordat er een lagere voorziening dubieuze debiteuren is opgenomen.

De verhuurdersheffing, die in de algemene kosten wordt verantwoord, is echter wel gestegen van € 65.630 in 2014 naar € 75.208 in 2015.

Voor 2015 bedragen de overige bedrijfslasten exclusief de kosten inzake de Raad van Toezicht € 227.139 (2014: € 233.254) zijnde 0,33% (2014: 0,34%) van de waarde van de beleggingen.

Het Fonds heeft geen werknemers in dienst.

Kosten vergelijking (werkelijk/Prospectus)	Werkelijk	Prospectus
Vergoeding Beheerder	835	835
Vergoeding Bewaarder	28	28
Vergoeding Raad van Toezicht	14	14
Marketingkosten	22	30
	899	907

Bedragen zijn in duizenden euro's

Financieringslasten

Dit betreffen de rentelasten uit hoofde van hypothecaire leningen alsmede de rentevergoeding voor het rekening-courant krediet. Ook worden hier de baten en lasten van de afgesloten Interest Rate Swaps verantwoord. De rente op de leningen is voor 22,2% gefixeerd door middel van renteswaps. De Beheerder houdt de afgelopen jaren dagelijks de renteniveaus bij. Als de renteontwikkelingen daar aanleiding toe geven wordt opnieuw beoordeeld hoe rentedekking verkregen kan worden. Door de gedaalde rentestanden is de reële waarde van de swapcontracten ultimo 2015 negatief

€ 0,9 miljoen (ultimo 2014 negatief € 1,4 miljoen).

Bij reguliere voortzetting van de swapcontracten tot einddatum, in combinatie met continuering van de gerelateerde financieringen, leidt dit echter niet tot negatieve resultaten.

In 2007 en 2008 heeft Woon-Winkel Fonds 10 Interest Rate Swaps afgesloten met een nominaal bedrag van € 47.700.000, daarvan resteren de onderstaande 3.

Bank	Nominaal bedrag	Rente	Ingangsdatum	Einddatum
Rabobank	€ 4.000.000	4,06%	1-4-2007	1-4-2017
Rabobank	€ 4.000.000	4,23%	1-4-2007	1-4-2017
Rabobank	€ 4.000.000	4,375%	1-3-2008	1-3-2018
	€ 12.000.000			

De gemiddelde contractlooptijd van de nog aanwezige Interest Rate Swaps was 10 jaar en de gemiddelde rente, waartegen de Interest Rate Swaps zijn afgesloten, (gemiddelde nog resterende looptijd 1,6 jaar) bedraagt 4,23% (2014: 4,21%). De gemiddelde variabele rente in 2015 over de renteswaps bedraagt 0,11% negatief (2014: 0,21%), terwijl de gemiddelde vaste rente 4,22% (2014: 4,21%) was, hetgeen betekent dat Woon-Winkel Fonds over de renteswaps meer rente heeft betaald dan er ontvangen is. De prijs voor de derivaten wordt bepaald bij het afsluiten en kan leiden tot een verplichting van Woon-Winkel Fonds om bij te storten gedurende de looptijd van de contracten. Dit is het geval als de waarde van de derivaten van de Rabobank lager is dan € 3.000.000 negatief.

Toelichting op de posten van het kasstroomoverzicht

Toelichting op kasstromen: De mutatie 'vorderingen' heeft betrekking op een hoger debiteurensaldo, een vordering op de Belastingdienst inzake de omzetbelasting per jaarultimo ten opzichte van vorig jaar en geen vordering meer van servicekosten op de huurders.

Mutatie 'overige passiva' is het gevolg van een hoger saldo crediteuren, nog te betalen kosten en waarborgsommen per jaarultimo ten opzichte van vorig jaar en een lager saldo omzetbelasting en vooruit ontvangen huren per jaarultimo ten opzichte van 2014.

Lopende kosten

De ten laste van het Fonds komende kosten bedragen € 4.083 (2014: € 4.470) van de gemiddelde vermogenswaarde. Het is als volgt berekend:

Datum	Gemiddelde netto vermogenswaarde	
1e kwartaal 2015	€	11.204
2e kwartaal 2015	€	11.715
3e kwartaal 2015	€	12.289
4e kwartaal 2015	€	12.386
Gemiddelde netto vermogenswaarde		
	€	11.899
Lasten	€	4.083
Lopende kosten		34,3%

Bedragen zijn in duizenden euro's

De hoogte van de lopende kosten wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door de rentelasten. Na eliminatie van de rentelasten bedragen de lopende kosten 15,3% (2014: 13,8%). De waarde die wordt toegekend aan de lopende kosten is in deze situatie betrekkelijk, aangezien de (mogelijk) positieve impuls door de hogere leverage buiten beschouwing wordt gelaten.

Fiscale positie

Voor de vennootschapsbelasting wordt het Fonds getypeerd als een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening. Dit houdt in dat, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, het Fonds in principe niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Eén van de belangrijkste voorwaarden is dat de Participaties in het Fonds uitsluitend aan het Fonds overdraagbaar zijn (en/of aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn).

Harderwijk, 2 maart 2016

De Beheerder
Beethoven Beheer B.V.



OVERIGE GEGEVENS



AIFMD-VERGUNNING

Op 22 juli 2014 is door de AFM aan de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:67 van de Wft. Het Fonds valt onder de werking van deze vergunning. Deze vergunning (vergunningnummer 15000213) ligt ter inzage bij de Beheerder, staat op de Website van de Beheerder en zal op verzoek (in kopie) worden verstrekt. Tevens is de vergunning te zien op de website van de AFM.

BEPALING INZAKE UITKERINGEN

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

1. Het (positieve) resultaat over enig boekjaar zal op een door de Beheerder vast te stellen tijdstip en wijze worden uitgekeerd aan de Participanten
2. In afwijking van het gestelde in lid 1 is de Beheerder gerechtigd het resultaat over enig boekjaar 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 bekend gemaakt per advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad, op de website van het Fonds en/of aan het adres van iedere Participant.

VOORSTEL UITKERING

Aan de vergadering van Participanten zal worden voorgesteld af te zien van een uitkering ten laste van het fondsvermogen.

BESTUURDERSBELANGEN

De Beheerder van het Fonds en de bestuurders van de Beheerder hebben in het boekjaar 2015 geen belangen in de vastgoed beleggingen van het Fonds gehad. Wel heeft een aan een bestuurder gerelateerde onderneming een belang (Participaties) in het Fonds. De andere bestuurder heeft ook een belang (Participaties) in het Fonds. Het belang van beide bestuurders is in totaal 14,38%.

OVERIGE GEGEVENS

Binnen vier maanden na afloop van het boekjaar zal een jaarvergadering van Participanten plaatsvinden. De Participanten ontvangen hiervoor tijdig een uitnodiging.

GROTE BELEGGERS

Het Fonds heeft rechtstreeks geen grote beleggers in de zin van de Wet op het Financieel toezicht (Wft). In indirecte zin heeft Woon-Winkel Fonds twee grote beleggers in de zin van de Wft, zijnde Stichting Vergelegen, die een 100% belang heeft in de Beheerder en Stichting Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf, die een 100% belang heeft in de Bewaarder.

RAAD VAN TOEZICHT

De leden van de Raad van Toezicht hebben in de verslagperiode geen belangen gehad in de vastgoedbeleggingen van het Fonds en hebben geen Participaties in Woon-Winkel Fonds.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum zijn de verlengingen van de expirerende leningen van FGH en Propertize formeel bekrachtigd voor de periode van 3 jaar. Voor een nadere toelichting ten aanzien van de leningsvoorwaarden wordt verwezen naar de toelichting (5) op de langlopende schulden.

In januari 2016 zijn er twee woningen verkocht.

**CONTROLEVERKLARING VAN DE
ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de beheerder van Woon-Winkel Fonds te Harderwijk

VERKLARING BETREFFENDE DE JAARREKENING

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2015 van Woon-Winkel Fonds, statutair gevestigd te Harderwijk, gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE BEHEERDER

De beheerder van Woon-Winkel Fonds is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede het opstellen van het verslag van de beheerder, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek(BW) en met de Wet op het financieel toezicht.

De beheerder is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als zij noodzakelijk acht om het opstellen van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ACCOUNTANT

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschatting neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de jaarrekening door het fonds, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van het fonds.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de beheerder van het fonds gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

ORDEEL BETREFFENDE DE JAARREKENING

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woon-Winkel Fonds per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht.

VERKLARING BETREFFENDE OVERIGE BIJ OF KRACHTENS DE WET GESTELDE EISEN

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het verslag van de beheerder, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het verslag van de beheerder, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 2 maart 2016

MAZARS PAARDEKOOPEL HOFFMAN ACCOUNTANTS N.V.

was getekend door drs. C.A. Hartevelde RA

BIJLAGEN

Bijlage 1

Verloopstaat onroerend goed

(in aantallen objecten)

Woningen	Stand per 1-1-2015	Herrubricering Splitsing/ Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2015
Amsterdam, Ceintuurbaan	2				2
Amsterdam, Frans Halsstraat	3				3
Apeldoorn, Nieuwstraat/Mariastraat	14				14
Den Haag, Fahrenheitstraat	2				2
Diemen, M.L. Kinglaan	8				8
Drachten, Raadhuisplein	60				60
Emmeloord, De Schalm	1				1
Ettten-Leur, Huygenslaan/Brederolaan/Vondellaan	18			1	17
Haarlem, Edward Jennerstraat	26				26
Haarlem, Ierlandstraat	3				3
Hoogland, Zandkamp	1				1
Klazienaveen, Langestraat	2				2
Nieuwleusen, Burg. Backxlaan / Westerveen	8				8
Roosendaal, Brugstraat	6				6
Rotterdam, Zwart Janstraat/Jacob Catsstraat	12				12
Venlo, Aan Cedron	2				2
Voorschoten, Witte de Withstraat	11				11
Wassenaar, Seringenlaan	5				5
Wassenaar, Tuinpad	1				1
Zoetermeer, Graaf Janstraat	11				11
Zoetermeer, Willemstraat	12				12
	208	0	0	1	207

Winkels	Stand per 1-1-2015	Herrubricering Splitsing/ Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2015
Aduard, Burg. Seinenstraat	1				1
Andel, Burg. van der Schansstraat	1				1
Amsterdam, Ceintuurbaan	1				1
Amsterdam, Frans Halsstraat	1				1
Apeldoorn, Leienplein/Nieuwstraat	6				6
Beilen, Kanaalweg	2				2
Den Haag, Fahrenheitstraat	1				1
Deventer, Spaarpotstraat	3				3
Dordrecht, Mijlweg	1				1
Emmeloord, Lange Nering	1				1
Goor, De Höfte	2				2



	Stand per 1-1-2015	Herrubricering Splitsing/ Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2015
Winkels					
> Hallum, Mounebuorren	1				1
Hardenberg, Admiraal Helfrichstraat	2				2
Hierden, Zuiderzeestraatweg	1				1
Hilversum, 's-Gravelandseweg	3				3
Hoeven, St. Janstraat / Tuin van Gerlach	10				10
Hoogeveen, Griendtsveenweg	4				4
Hoogeveen, De Wielewaal	13				13
Klazienaveen, Langestraat	5				5
Nieuwleusen, Burg. Backxlaan / Westerveen	6				6
Nieuw Weerdinge, Eerste Kruisdiep WZ	1				1
Rotterdam, Zwart Janstraat	1				1
Sluiskil, Kerkplein	1				1
Son en Breugel, Ekkersrijt	6				6
Stadskanaal, Van Boekerenweg	1				1
Tiel, Waterstraat	1				1
Utrecht, Australiëlaan	2				2
Venlo, Kleine Beekstraat	1				1
Wagenborgen, Kerkstraat	1				1
Wassenaar, Langstraat	1				1
Wemeldinge, Dorpsplein	1				1
Zaamslag, Plein	1				1
	83	0	0	0	83

	Stand per 1-1-2015	Herrubricering Splitsing/ Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2015
Overig (garages/parkeerplaatsen)					
Apeldoorn, De Leien	47				47
Diemen, M.L. Kinglaan	4			1	3
Etten-leur, Huygenslaan/Brederolaan	2				2
Hoogland, Zandkamp	3				3
Wassenaar, Seringenlaan	9				9
Zoetermeer, Graaf Janstraat	2				2
Zoetermeer, Willemstraat	3				3
	70			1	69
Totaal	360	0	0	2	358

Bijlage 2

Beleggingsportefeuille

De portefeuille van Woon-Winkel Fonds is voor 70% 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 in Nederland. Het deel van de portefeuille dat uit woningen bestaat bedraagt 29%. Het merendeel van deze woningen betreft appartementen in diverse complexen, met name in Noord- en Zuid Holland. Het overige deel (1%) bestaat over het algemeen uit diverse parkeergelegenheden die ondergeschikt zijn aan de complexen waartoe zij behoren. Kenmerkend voor de spreiding van het onroerend goed in de portefeuille is de verdeling van winkelruimten over alle twaalf provincies van Nederland. Indien de individuele woningen behorende bij de bedrijfsruimte buiten beschouwing worden gelaten dan is het woningbezit verdeeld over acht van de twaalf provincies. Complexen waarvan de woningen separaat verkocht kunnen worden bevinden zich in vijf van de twaalf provincies. Dergelijke verkopen vinden plaats in twaalf van de twintig complexen binnen het Fonds.



Aduard, Burg. Seinenstraat 32

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1978

Verhuurbaar oppervlakte: 415

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



Amsterdam, Frans Halsstraat 63

Soort object: Winkel met 3 afzonderlijke bovenwoningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbaar oppervlakte: diverse

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



Amsterdam, Ceintuurbaan 117

Soort object: Winkel met 2 afzonderlijke bovenwoningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare oppervlakte: diverse

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



Andel, Burg. van der Schansstraat 18

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1985

Verhuurbare oppervlakte: 650

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp, gemeente Woudrichem



Apeldoorn, de Leien / Nieuwstraat

Soort object: Winkels, appartementen, kantoren en parkeergarages

Bouwjaar: 1975

Verhuurbare oppervlakte: 3201

Locatie: Gelegen aan de rand van het centrum van Apeldoorn



Beilen, Kanaalweg 1

Soort object: Bouwmarkt en kantoor

Bouwjaar: 1970

Verhuurbare oppervlakte: 2152

Locatie: Aan de rand van het centrum



Den Haag, Fahrenheitstraat 496-498

Soort object: Winkel met bovengelegen woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare oppervlakte: 297

Locatie: Gelegen in een buurtwinkelcentrum van Den Haag



Diemen, Martin Luther Kinglaan

Soort object: Appartementencomplex met ondergelegen garages

Bouwjaar: 1972

Verhuurbaar oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen nabij buurtwinkelcentra en uitvalswegen



Deventer, Spaarpotstraat 12-14

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 2003

Verhuurbaar oppervlakte: 451

Locatie: Gelegen in een buitenwijk van Deventer



Dordrecht, Mijlweg 49

Soort object: Bouwmarkt

Bouwjaar: 2003

Verhuurbaar oppervlakte: 4000

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



Drachten, Raadhuisplein / De Marke

Soort object: Appartementencomplex

Bouwjaar: 1965

Verhuurbaar oppervlakte: diverse

Locatie: In het centrum van Drachten



Emmeloord, Lange Nering 69 / De Schalm

Soort object: Winkel + bovenwoning

Bouwjaar: 1960

Verhuurbaar oppervlakte: 210

Locatie: Gelegen in de hoofdwinkelstraat van Emmeloord



Etten-Leur, Brederolaan/Vondellaan

Soort object: eengezinswoningen en garageboxen

Bouwjaar: 1970

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Nette woonwijk uit de jaren zeventig vlakbij het kernwinkelgebied



Goor, Höfte 15-27

Soort object: Winkel en kantoorruimte

Bouwjaar: 2003

Verhuurbare oppervlakte: 1087

Locatie: Gelegen in het winkelcentrum De Mulderij



Haarlem, Edward Jennerstraat

Soort object: Appartementencomplex

Bouwjaar: 1960

Verhuurbare oppervlakte: diverse

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



Haarlem, Ierlandstraat

Soort object: Appartementencomplex

Bouwjaar: 1961

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Rustig gelegen in de Europawijk te Haarlem



Hallum, Mounebuoren 4-6-8-10

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1910

Verhuurbare oppervlakte: 600

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp, gemeente Ferwerderadeel



Hardenberg, Admiraal Helfrichstraat 6, 8

Soort object: Winkels

Bouwjaar: 1990

Verhuurbare oppervlakte: 187

Locatie: Gelegen net buiten het centrum van Hardenberg



Hierden, Zuiderzeestraatweg 143A

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1977

Verhuurbare oppervlakte: 765

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp, gemeente Harderwijk



Hilversum, 's Gravenlandseweg 28-32 en 46

Soort object: Winkels

Bouwjaar: 1910

Verhuurbare oppervlakte: 583

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



Hoeven, Winkelcentrum St. Janstraat

Soort object: Winkels

Bouwjaar: 1996

Verhuurbare oppervlakte: 1617

Locatie: Centraal gelegen in de woonwijk



Hoogeveen, Griendtsveenweg 26-34

Soort object: Winkels
Bouwjaar: 1991
Verhuurbare oppervlakte: 6100
Locatie: Gelegen direct naast de A28



Hoogeveen, Winkelcentrum de Wielewaal

Soort object: Winkelcentrum
Bouwjaar: 1971
Verhuurbare oppervlakte: 3332
Locatie: Het winkelcentrum ligt centraal in de woonwijk



Hoogland, Zandkamp

Soort object: Eengezinswoningen en garages
Bouwjaar: 1970
Verhuurbaar oppervlakte: diverse
Locatie: Gelegen in het groene en ruim opgezette Hoogland



Klazienaveen, Langestraat 144 en 145

Soort object: Winkels en bovenwoningen
Bouwjaar: 2007
Verhuurbare oppervlakte: 1953
Locatie: Gelegen in het centrum van Klazienaveen nabij diverse supermarkten



Nieuwleusen, Burgemeester Backxlaan

Soort object: Winkels en bovenwoningen
Bouwjaar: 1990
Verhuurbare oppervlakte: 1273
Locatie: Gelegen in centrum van Nieuwleusen



Nieuw Weerdinge, Eerste Kruisdiep W Z 12

Soort object: Winkel
Bouwjaar: 1935
Verhuurbare oppervlakte: 400
Locatie: Gelegen in het hart van het dorp, gemeente Emmen



Roosendaal, Brugstraat 25

Soort object: Woningen
Bouwjaar: 1911
Verhuurbare oppervlakte: diverse
Locatie: Gelegen in het centrum nabij NS station



Rotterdam, Jacob Catsstraat

Soort object: Woningen
Bouwjaar: 1900
Verhuurbare oppervlakte: diverse
Locatie: Gelegen om de hoek van winkelstraat Zwart Janstraat en het Noordplein



Rotterdam, Zwart Janstraat

Soort object: Winkel en bovenwoningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare oppervlakte: 340

Locatie: Gelegen in het Noordmolenkwartier



Sluiswil, Kerkplein 1

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1999

Verhuurbare oppervlakte: 600

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp, gemeente Terneuzen



Son en Breugel, Ekkersrijt 4028-4040

Soort object: Winkels

Bouwjaar: 1998

Verhuurbare oppervlakte: 10858

Locatie: Gelegen op goede PDV locatie Ekkersrijt



Stadskanaal, van Boekerenweg 1

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1965

Verhuurbare oppervlakte: 480

Locatie: Gelegen aan de doorgaande weg richting het centrum



Tiel, Waterstraat 99

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1910

Verhuurbare oppervlakte: 220

Locatie: Gelegen in het kernwinkelgebied van Tiel



Utrecht, Australiëlaan 38-40-42

Soort object: Winkels

Bouwjaar: 1980

Verhuurbare oppervlakte: 3273

Locatie: Gelegen op meubelboulevard Kanaleneiland, naast Ikea



Venlo, Kleine Beekstraat/ Aan Cedron

Soort object: Winkel en bovenwoningen

Bouwjaar: 1930

Verhuurbare oppervlakte: 476

Locatie: Direct gelegen in het centrum van Venlo



Voorschoten, Witte de Withstraat

Soort object: Appartementencomplex

Bouwjaar: 1974

Verhuurbare oppervlakte: diverse

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



Wagenborgen, Kerkstraat 58-60

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 2002

Verhuurbare oppervlakte: 440

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp, gemeente Delfzijl



Wassenaar, Seringenlaan

Soort object: Appartementencomplex

Bouwjaar: 1965

Verhuurbare oppervlakte: diverse

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



Wassenaar, Langstraat/Tuinpad

Soort object: Winkel met bovenwoning

Bouwjaar: 1991

Verhuurbare oppervlakte: 278

Locatie: Gelegen in het winkelgebied van Wassenaar



Wemeldinge, Dorpsplein 23

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1978

Verhuurbare oppervlakte: 641

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp, gemeente Kapelle



Zaamslag, Plein 19-20

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1978

Verhuurbare oppervlakte: 310

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp, gemeente Terneuzen



Zoetermeer, Graaf Janstraat

Soort object: Appartementencomplex

Bouwjaar: 1973

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen nabij station en winkels



Zoetermeer, Willemstraat

Soort object: Appartementencomplex

Bouwjaar: 1973

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen nabij station en winkels



Bijlage 3

Kostenopslag

Kostenopslag, respectievelijk –afslag bij uitgifte, respectievelijk inkoop van Participaties.

Kosten bij uitgifte van Participaties

Uitgifte van Participaties vindt één keer per jaar plaats op een in het Prospectus geregelde datum (de Uitgiftedatum). Uitgifte vindt plaats tegen de per 31 december van het voorafgaande jaar geldende Intrinsieke Waarde per Participatie, minus de uitkering over dat jaar (het “Participatiebedrag”), vermeerderd met maximaal 6%, waarbij de volgende verdeling gehanteerd wordt:

- een entreevergoeding voor de Beheerder van maximaal 1% van de Intrinsieke Waarde per Participatie.
- een kostenopslag van maximaal 5% van de Intrinsieke Waarde ten gunste van het Fonds ter dekking van de door het Fonds in verband met de toetreding te maken transactie- en toetredingskosten.

De totale kosten (inclusief entreevergoeding) bedroegen over het emissiejaar 2014/2015 1,5%. Zittende Participanten werden van deze kosten vrijgesteld. De kostenopslag kan onder meer gewijzigd worden indien er een wijziging optreedt in de bestaande heffing van belastingen en/of rechten met betrekking tot de uitgifte van Participaties dan wel de aankoop van onroerend goed.

Kosten bij inkoop van Participaties

Tenzij inkoop is opgeschort (zie het Prospectus maart 2015 “Opschorting inkoop” blz. 45) zal het Fonds één keer per jaar Participaties inkopen op een in het Prospectus geregelde datum (de Inkoopdatum). De Participaties worden ingekocht tegen de Intrinsieke Waarde per Participatie per 31 december van het voorgaande jaar minus de uitkering over dat jaar (de “Inkoopwaarde”), verminderd met maximaal 6% van de inkoopwaarde. De hoogte van de vermindering zal als volgt berekend worden:

- een uittredingsvergoeding voor de Beheerder van maximaal 1% van de Inkoopwaarde en
- een kostenafslag van maximaal 5% van de Inkoopwaarde ten goede aan het Fonds (ter dekking van de door het Fonds in verband met de inkoop te maken transactie- en uittredingskosten).

De kostenafslag kan onder meer gewijzigd worden indien er een wijziging optreedt in de bestaande heffing van belastingen en/of rechten met betrekking tot de inkoop van Participaties dan wel de verkoop van onroerend goed.

De totale kosten (inclusief uittredingsvergoeding) bedroegen over het emissiejaar 2014-2015 2,5%.

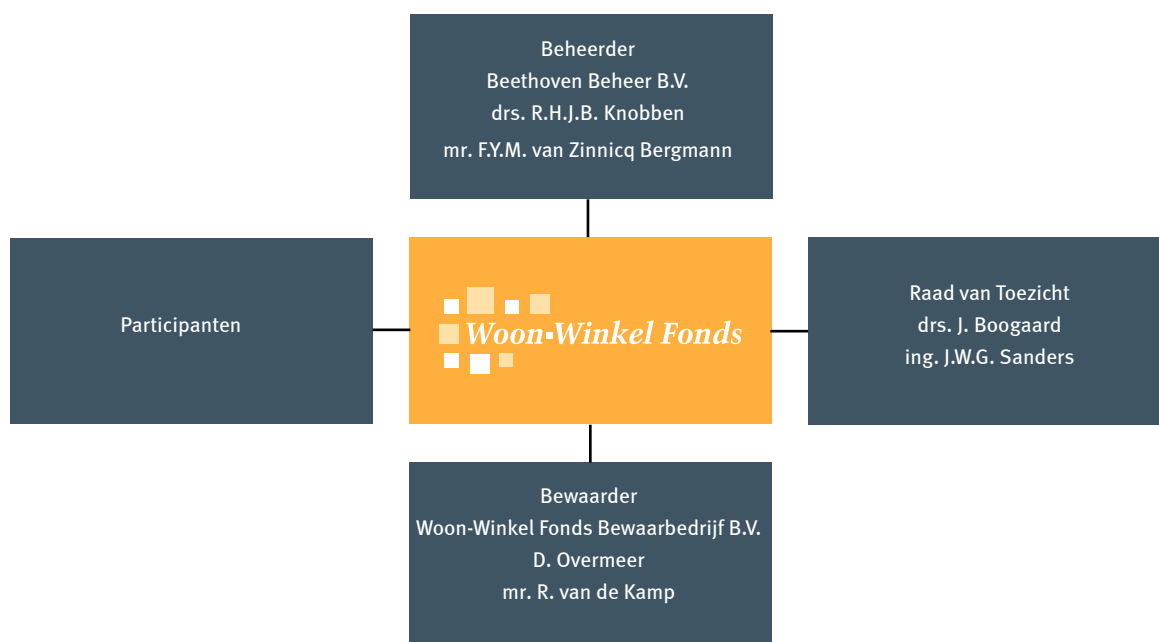
Overdragen van Participaties

Participaties kunnen worden overgedragen aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de Participant en aan het Fonds. Elke andere overdracht is niet toegestaan.

Bijlage 4

Juridische structuur van het Fonds

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



Bel ons gerust voor meer
informatie of met vragen
over Woon-Winkel Fonds.
U wordt dan persoonlijk
te woord gestaan door één
van onze medewerkers.

Woon-Winkel Fonds
Stephensonstraat 31A
3846 AK Harderwijk
Postbus 1188
3840 BD Harderwijk
telefoon 0341 43 86 10
fax 0341 46 06 74
e-mail info@woonwinkelfonds.nl
internet www.woonwinkelfonds.nl