



Woon-Winkel Fonds

JAARVERSLAG 2022



Algemene informatie	5
Ontwikkelingen Woon-Winkel Fonds	6
Objecten Woon-Winkel Fonds	8
Profiel	9
Verslag van de Beheerder	11
Beleggingsbeleid	25
Jaarrekening 2022	27
Balans	28
Winst- en verliesrekening	29
Kasstroomoverzicht	29
Toelichting	31
Toelichting op de balans	34
Beleggingen	34
Vorderingen	35
Overige activa	35
Fondsvermogen	36
Langlopende schulden	37
Kortlopende schulden	38
Niet in de balans opgenomen verplichtingen/rechten	38
Toelichting op de winst- en verliesrekening	40
Opbrengsten uit beleggingen	40
Kosten	41
Kostenvergelijking	42
Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht	42
Fiscale positie	43
Overige gegevens	44
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	47
Bijlagen	55
Verloopstaat onroerend goed	56
Beleggingsportefeuille	58

INHOUD

Woon-Winkel Fonds is een beleggingsfonds naar Nederlands recht, opgericht op 31 maart 1995. De Voorwaarden van Beheer en Bewaring zijn voor het laatst gewijzigd op 31 oktober 2017.

BEHEERDER	Beethoven Beheer B.V. p/a Johanniterlaan 8b 3841 DT Harderwijk 0341 43 86 10 info@beethovenbeheer.nl www.woonwinkelfonds.nl De directie bestaat uit: drs. R.H.J.B. Knobben en mr. F.D. Stibbe
JURIDISCH EIGENAAR	Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V. p/a Johanniterlaan 8b 3841 DT Harderwijk De directie bestaat uit: D. Overmeer en L.J. Overmeer
BEWAARDER	Darwin Depositary Services B.V. Barbara Strozziilaan 101 1083 HN Amsterdam De directie bestaat uit: F.C. Hand en P.H.W.M. van Schaik
RAAD VAN TOEZICHT	De raad wordt gevormd door: drs. J. Boogaard en ing. J.W.G. Sanders
ACCOUNTANT	Mazars Accountants NV Watermanweg 80 3067 GG Rotterdam
JURIDISCH ADVISEUR	Meijburg Legal Laan van Langerhuize 9 1186 DS Amstelveen

ALGEMENE INFORMATIE

Fondsvermogen (bedragen zijn in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
Kapitaal	22.421	20.472
Herwaarderingsreserve	19.166	19.586
Resultaat lopend boekjaar	2.548	2.129
	44.135	42.187

Aantal Participaties

Aantal uitstaande Participaties	233.924	233.924
---------------------------------	---------	---------

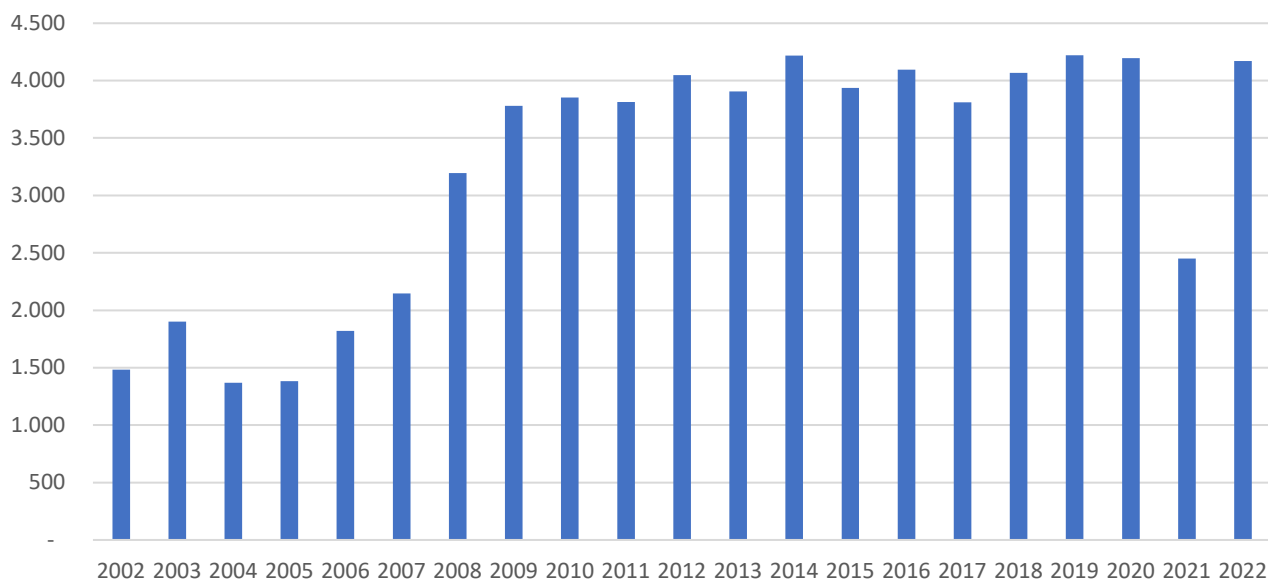
Waarde per Participatie en uitkering

Netto vermogenswaarde per Participatie vóór uitkering in €	191,23	180,34
Interim uitkering in €	2,56	-
Netto vermogenswaarde per Participatie ná uitkering in €	188,67	180,34

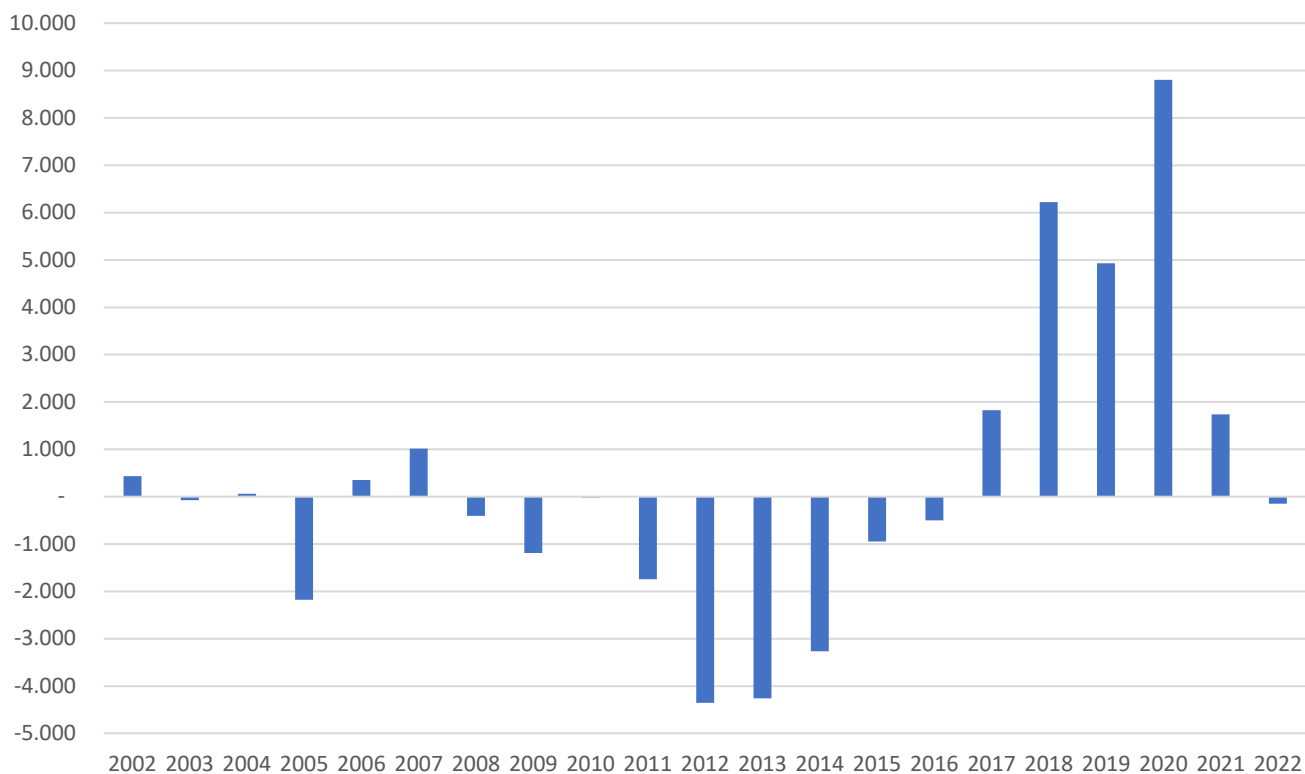
Winst- en verliesrekening (bedragen zijn in duizenden euro's)	2022	2021
Netto opbrengst onroerend goed	5.409	5.521
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (verkoop O.G.)	68	-
Kosten van beheer en bewaring	- 1.190	- 1.156
Overige bedrijfslasten	- 117	- 1.915
Operationeel resultaat	4.170	2.450
Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen (herwaardering)	- 151	1.738
Financieringslasten	- 1.471	- 2.059
Resultaat	2.548	2.129

ONTWIKKELINGEN WOON-WINKEL FONDS

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



Herwaarderingen (bedragen zijn in duizenden euro's)





OBJECTEN WOON-WINKEL FONDS

Woon-Winkel Fonds is een Fonds naar Nederlands recht, opgericht op 31 maart 1995 en is niet beursgenoteerd. Het Fonds is een fonds voor gemene rekening en is voor toepassing van de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting fiscaal transparant. Aldus is niet het Fonds, maar zijn de Participanten belastingplichtig. Woon-Winkel Fonds is een closed-end beleggingsinstelling, gevestigd in Harderwijk. Het Fonds heeft geen personeel in dienst en is opgenomen in het register van de AFM.

De waarde van de Participaties in het Fonds wordt, voor zover het een belegging betreft, in principe belast volgens de bepalingen die gelden voor Box 3. Daar waar in het Fonds te omvangrijke activiteiten plaatsvinden die door de fiscus beschouwd kunnen worden als ondernemingsactiviteiten kan het deel van de opbrengsten dat voortkomt uit die activiteiten belast worden volgens de regels voor Box 1. Tot op heden heeft deze situatie zich niet voorgedaan.

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

Woningen en winkels waarbij de huur wordt opgezegd worden in de regel opnieuw verhuurd. Minimaal 20% van de onroerendgoedbeleggingen bestaat uit winkels. Maximaal 10% van de totale beleggingen van het Fonds kan belegd worden in onroerend goed dat bij aankoop voor minder dan 50% verhuurd is. Het Fonds belegt uitsluitend in Nederland.

Sinds 2017 kent Woon-Winkel Fonds verschillende producten, namelijk Participaties, Obligaties A en Obligaties B. Voor geen van de producten is een beursnotering aangevraagd. De Participaties en Obligaties luiden op naam. Alle Obligaties A zijn inmiddels afgelost.

Participanten zijn gerechtigd tot het resultaat van het Fonds. De vergadering van Participanten kan besluiten tot uitkeringen over te gaan. De intentie is om jaarlijks tot een uitkering over te gaan afhankelijk van de ontwikkeling van de kasstroom en de investeringsmogelijkheden.

Uitgifte en inkoop van Participaties worden geregeld in het Prospectus.

Het jaarverslag, waaronder begrepen de jaarrekening, van het Fonds verschijnt uiterlijk binnen vier maanden na afloop van het boekjaar. De boekjaren zijn gelijk aan de kalenderjaren. Het jaarverslag wordt door de accountant gecontroleerd.

Daarnaast stelt de Beheerder jaarlijks in de maand augustus een halfjaarbericht op. Het (half)jaarverslag ligt ter inzage en is te verkrijgen bij de Beheerder van het Fonds. Het zal tevens op de website worden geplaatst en daar gedownload kunnen worden.



VERSLAG VAN DE BEHEERDER



Het jaar 2022 is afgesloten met een positief direct beleggingsresultaat van € 2.631.524 ten opzichte van € 391.367 over 2021. Na herwaardering onroerend goed en het verkoopresultaat kwam het netto resultaat uit op € 2.548.153 ten opzichte van € 2.129.077 in 2021.

De vastgoedportefeuille heeft dit jaar een negatieve herwaardering laten zien van € 0,2 miljoen ten opzichte van een positieve herwaardering in 2021 van € 1,7 miljoen. Dit is de eerste negatieve herwaardering sinds 2017, waarmee de markt momenteel een kentering laat zien. Voor meer informatie over de herwaardering van het Fonds wordt verwezen naar de toelichting op beleggingen op pagina 34.

Ultimo 2021 is een kredietovereenkomst gesloten met Handelsbanken voor een bedrag van € 45 miljoen. Deze hypothecaire lening heeft een looptijd van 5 jaar tegen een vast rentepercentage gelijk aan de 5-jaars IRS met een opslag van 1,85%. Indien de IRS nul of minder is, dan wordt deze geacht nul te zijn. Op 10 februari 2022 is de rente vastgesteld op 2,4%.

De financiële convenanten die zijn opgenomen in de kredietovereenkomst zijn:

- 1) Marktwaaardedekkingsratio - verhouding uitstaande financiering ten opzichte van de marktwaarde - met een maximum van 60%. Per 31-12-22 was deze ratio 48%.
- 2) Rentedekkingsratio - nettohuur ten opzichte van de verschuldigde rente per kalenderjaar - met een minimum van 3,0. Per 31-12-22 was deze ratio 5,7.
- 3) Solvabiliteitsratio - verhouding eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen - met een minimum van 40%. Per 31-12-22 was deze ratio 53%.

Om aan de convenanten te blijven voldoen heeft het Fonds een aantal instrumenten ter beschikking: aflossing op de lening, investeren in de portefeuille en het selectief verkopen van vastgoed. Naast deze instrumenten hebben de ontwikkelingen van de vastgoedmarkt alsmede de algemene economische ontwikkelingen ook invloed op de convenanten. De Beheerder heeft hier echter geen invloed op. Gezien de huidige ratio's en de ruime marge verwacht de Beheerder aan de convenanten te kunnen voldoen.

Het directe beleggingsresultaat over 2022 bedraagt ruim € 2,6 miljoen ten opzichte van € 0,4 miljoen in 2021. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de herfinancieringskosten van € 1,6 miljoen in 2021. Uiteindelijk zijn deze herfinancieringskosten circa € 40.000 lager uitgevallen dan in 2021 was gereserveerd.

De nieuwe financiering met een lagere rente heeft een daling van de financieringslasten met € 0,6 miljoen tot gevolg. Daarnaast zijn de gerealiseerde huuropbrengsten met € 0,3 miljoen gestegen als gevolg van zowel een stijging van de theoretische huuropbrengsten als een daling van de leegstand.

De exploitatiekosten zijn met € 0,4 miljoen gestegen ten opzichte van voorgaand jaar. Deze stijging is vrijwel geheel het gevolg van uitgevoerd onderhoud.

Het indirecte beleggingsresultaat van € 83.371 is op te splitsen in de herwaardering van € 151.168 negatief en het verkoopresultaat van € 67.797 positief. De verkoop betrof een zeer verouderde woning naast de Spar supermarkt in Hallum.

De positieve ontwikkelingen die in 2021 tot stand zijn gebracht, namelijk de herfinanciering en het onderbrengen van de verzekeringen bij een andere partij, hebben bijgedragen aan een flinke kostenverlaging. Daarnaast is er een inhaalslag gemaakt in het groot onderhoud van enkele panden met name ten aanzien van dak- en schilderwerkzaamheden. De leegstand is nog verder teruggebracht en de theoretische huuropbrengsten zijn sterker dan verwacht gestegen.

Het Fonds sluit het jaar 2022 met een mooi resultaat af.





Bijzonderheden 2022

Het begin van het jaar 2022 stond nog in het teken van het corona epidemie. De zogenoemde omikrongolf had Nederland bereikt. Na een harde lockdown, die begon in december 2021, werden in januari de eerste versoepelingen aangekondigd en zijn uiteindelijk in maart 2022 de laatste maatregelen vervallen.

De hoop op 'rustig vaarwater' na een aantal jaar in het teken van de corona epidemie vervloog al snel in 2022. Eind februari valt Rusland Oekraïne binnen, wat al snel uitmondt in een gewelddadige oorlog. In heel Europa heerst er onzekerheid met betrekking tot de veiligheid, maar ook ontstaat er weer een nieuwe vluchtelingenstroom.

De economische gevolgen van de Russische inval zijn groot en voelbaar voor vrijwel iedereen. Rusland is namelijk één van de grootste gas- en olie-exporterende landen ter wereld. In de weken na de inval is de prijs van gas meer dan verdubbeld en schoot de olieprijs met bijna 30% omhoog.

Waar de inflatie (CPI index) eind 2021 steeg naar ruim 5%, terwijl de inflatie in de jaren ervoor rond de 2% zweefde, zorgde de oorlog in Oekraïne voor ongekend hoge inflatie cijfers. De groeiende inflatie werd in 2021 al grotendeels veroorzaakt door de prijsstijgingen van energie en brandstoffen, maar in 2022 stuwde dit de inflatie nog veel harder op met als hoogtepunt een CPI van 14,5% in september 2022. De gemiddelde inflatie over het jaar 2022 is 10%, de hoogste inflatie sinds 1975.

De gevolgen van de hoge inflatie zijn overal voelbaar. Voor Woon-Winkel Fonds geldt dat de huurverhogingen, waarvan de meeste conform huurovereenkomst met het CPI cijfer werden verhoogd, vaak onderwerp van gesprek waren. De Beheerder gaat deze gesprekken zeker niet uit de weg en probeert met maatwerk altijd naar een juiste oplossing te zoeken voor beide partijen. Zo hebben een aantal huurders de huurovereenkomst verlengd, waarmee de Beheerder bereid was om de huurverhoging te reduceren.



Vastgoedmarkt

De huidige marktomstandigheden, waaronder de stijgende rente, hoge bouwkosten en de regulering van de middenhuur, doen verwachten dat de woningbeleggingsmarkt onder druk staat. Desondanks is het transactievolume op de woningbeleggingsmarkt in de eerste drie kwartalen van 2022 uitgekomen op € 5,5 miljard, een stijging van 32% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Opvallend is het grotere aandeel bestaande bouw en het grotere aandeel van woningcorporaties. Zo blijkt uit analyse van Capital Value. De verwachting is wel dat de bekende eindspurt in het vierde kwartaal kleiner zal zijn dan normaal, vanwege de afwachtende houding van beleggers.

Volgens vastgoedadviseur Savills komt het totale beleggingsvolume van de eerste drie kwartalen van 2022 uit op circa € 11,4 miljard. Dat is een daling van 5% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het beleggerssentiment staat door de veranderende marktomstandigheden onder druk. Beleggers worden kritischer en meer risicobewust. Het lijkt erop dat herwaarderingen onvermijdelijk zijn.

Winkels

De afgelopen jaren waren sombere tijden voor de retailmarkt. Meerdere lockdowns met volledige sluiting tot gevolg en veel beperkende maatregelen vanuit de overheid. Begin 2022 is de situatie weer genormaliseerd. Hierdoor nam de vraag naar winkelvastgoed, die sterk was verminderd, in het eerste kwartaal van 2022 weer toe. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2021 nam de vraag met maar liefst 300% toe, blijkt uit cijfers van CBRE.

Tijdens de coronaperiode zijn de webshops enorm gegroeid en hebben de fysieke winkels veel bezoekers verloren. Winkeliers moeten hard werken om de bezoekers weer naar de binnensteden te trekken. En hoewel uit onderzoek van Adyen is gebleken dat 64% van de Nederlanders liever in fysieke winkels shopt, groeit het volume van de webshops nog altijd. De bezoekersaantallen laten wel enig herstel zien, maar liggen slechts op 59% van de aantallen vóór de pandemie, zo blijkt uit onderzoek van Locatus.

Ondanks de moeilijke coronaperiode heeft de Nederlandse winkelmarkt zich tot en met het eerste kwartaal van 2022 goed ontwikkeld, blijkt uit cijfers van NVM. De ingebruikname van winkelruimte bleef op peil en het aanbod nam verder af. Uiteraard hebben de steunpakketten van de overheid hier ook aan bijgedragen. Vanaf het tweede kwartaal 2022 slaat dit echter om en laat de winkelmarkt een afname zien van de in gebruik genomen winkelruimte.

De algemene verwachting is dat winkeliers het de komende periode niet makkelijk gaan krijgen. De hoge inflatie, en daarmee gepaard gaande stijgende kostprijzen, loonkosten, energieprijzen etc., is hiervoor de grootste oorzaak. Daarnaast is er grote onzekerheid over personeelstekorten, maar ook het afnemende consumentenvertrouwen en de koopkrachtdaling spelen hierbij een rol.

Deze ontwikkelingen zetten ook druk op de kosten van vastgoedeigenaren en daarmee op de taxatiewaarde en de transactieprijs. Dit effect wordt nog eens versterkt door de stijgende rentes.

De winkelmarkt heeft hierin echter een voordeel ten opzichte van andere beleggingscategorieën, aangezien deze markt de afgelopen jaren al een flinke prijscorrectie te verwerken heeft gekregen. De verwachting is daarom dat de impact op de winkelmarkt minder groot is.

Winkels van Woon-Winkel Fonds

Waar de Beheerder de leegstand van de winkels van Woon-Winkel Fonds in 2021 nog zag oplopen tot 4,5% is deze over het jaar 2022 gedaald naar 3,5%.

Deze daling komt voornamelijk door de nieuwe verhuur van de panden in Tiel, Nieuwleusen en Hoeven, welke lange tijd leeg hebben gestaan. Per 1 januari 2023 zijn er nog twee commerciële leegstaande units verhuurd, waardoor er begin 2023 enkel commerciële leegstand is in Apeldoorn, welke doelbewust wordt aangehouden vanwege de geplande transformatie, en Nieuw-Weerdinge.

De lage leegstand is zeker geen garantie voor de toekomst, gezien de huidige ontwikkelingen in de retailsector.

Woningen

Het groeiende woningaanbod en licht dalende prijzen bieden woningkopers meer keuze en kansen. De woningmarkt lijkt daarmee in wat rustiger vaarwater te zijn gekomen, zo blijkt uit cijfers en analyse van NVM.

Het woningaanbod is in het vierde kwartaal 2022 maar liefst meer dan verdubbeld ten opzichte van het vierde kwartaal 2021. Er staan bij NVM-makelaars 35.000 woningen te koop.

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning in het vierde kwartaal van 2022 bedroeg € 407.000. Dat is een daling van 3,7% van het derde kwartaal 2022.

Ondanks deze daling is 45% van alle verkochte woningen in het vierde kwartaal 2022 toch nog boven de vraagprijs verkocht.

Toch lijkt het omslagpunt bereikt. Voor het eerst sinds negen jaar daalt de gemiddelde verkoopprijs op jaarbasis met 6,4%, maar dat is zeer beperkt wanneer dit wordt afgezet tegen de enorme prijsstijgingen van de afgelopen jaren.

De extreem verhitte markt lijkt enigszins achter ons te liggen. Het woningaanbod lijkt te verruimen, maar is zeker nog niet voldoende. De doelstellingen van nieuwbouw lijken weg te drijven. De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning ligt circa € 90.000 hoger dan van bestaande bouw. Dat heeft impact op de verkoopcijfers en daarmee de realisatie van nieuwbouw. Het aantal nieuwbouwtransacties ligt maar liefst 46% lager dan een jaar geleden. Het is dan ook de vraag of nieuwbouw haalbaar, schaalbaar en betaalbaar blijft.

Zolang de ontwikkeling van het aanbod onder druk blijft staan en daardoor de vraag als gevolg van de groeiende bevolking niet kan bijbenen, zal de woningmarkt verhit blijven.

Woningen van Woon-Winkel Fonds

De leegstand in de woningen van Woon-Winkel Fonds was over 2021 al extreem laag met 0,8%, maar over 2022 is deze nog verder gedaald tot 0,6%.

De verhitte woningmarkt zorgt voor hogere huurprijzen en een zeer hoge bezettingsgraad.

De herwaardering van de woningen in 2022 is per saldo € 351.000 negatief. De grootste afwaarderingen betreffen de woningen in Amsterdam, maar deze waren de afgelopen jaren boven gemiddeld gestegen.

De stille reserve van de woningen is dit jaar na taxatie gestegen. Onder stille reserve wordt verstaan het verschil tussen de gerealiseerde prijs bij individuele verkoop bij leegstand en de getaxeerde waarde op complexniveau in verhuurde staat. Per jaarultimo bedroeg de stille reserve € 8,4 miljoen ten opzichte van € 6,4 miljoen ultimo 2021.

Ontwikkelingen Woon-Winkel Fonds

De Beheerder heeft voortdurend aandacht voor het in stand houden en verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille. De verbouwing van Beilen is in 2022 volledig afgerond. De verbouwingen in Andel is opgestart.

Voor 2023 en later heeft Woon-Winkel Fonds de volgende verbouwingen gepland:

- Andel, verbouwing supermarkt en het toevoegen van 5 appartementen;
- Apeldoorn, transformatie van een gedeelte van de winkels;
- Hierden, verbouwing supermarkt en het toevoegen van appartementen;
- Son & Breugel, aanpassing van de gevel.

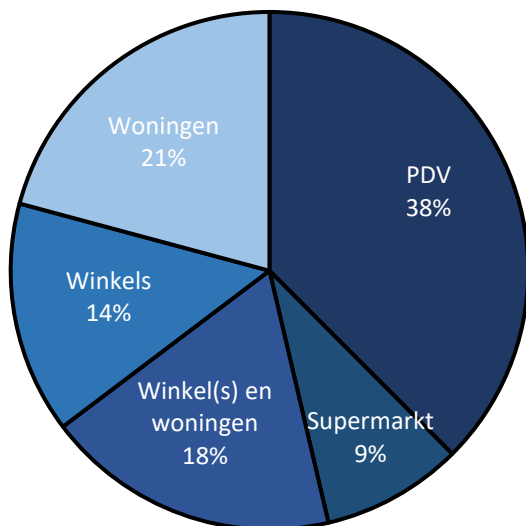
Verduurzaming Woon-Winkel Fonds

Woon-Winkel Fonds kwalificeert op grond van de SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) productkwalificaties als 'Artikel 6', ook wel aangeduid als 'grijs'. Dit wil zeggen dat er geen doelstelling is met betrekking tot duurzame beleggingen en er geen ecologische of sociale kenmerken worden gepromoot.

De Beheerder heeft het afgelopen jaar wel een start gemaakt met het verduurzamen van een aantal complexen middels zonnepanelen. Er zijn eind 2022 circa 1.000 zonnepanelen aangeschaft die in 2023 op verschillende complexen worden geïnstalleerd in overleg met de huurders.

Concentraties portefeuille

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



Verhuurderheffing en verhuurderbijdrage

Verhuurders die meer dan 50 sociale huurwoningen verhuren, betalen een heffing over de waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 763,47 per maand (prijspeil 2022).

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

Vanaf 2018 zijn verhuurders die meer dan 50 sociale huurwoningen verhuren ook verplicht een verhuurderbijdrage te voldoen aan de Huurcommissie. Voor 2022 is dit vastgesteld op € 2,52 (2021: € 2,52) per woning, waarbij de eerste 50 woningen zijn vrijgesteld.

Verhuurderheffing Woon-Winkel Fonds

In 2022 had Woon-Winkel Fonds 124 (2021: 116), van de 199 (2021: 199), woningen die aan de criteria voor verhuurderheffing voldoen. Deze woningen hadden een totale WOZ waarde van € 22.069.000 (2021: € 18.309.000). De verhuurderheffing bedroeg over 2022 € 43.725 (2021: € 54.794).

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

Jaar	Tarief	Heffing
2018	0,591%	€ 63.553
2019	0,561%	€ 62.159
2020	0,562%	€ 67.261
2021	0,526%	€ 54.794
2022	0,332%	€ 43.725

De verhuurderheffing ligt al lange tijd onder vuur en eind 2022 heeft de Eerste Kamer ingestemd. De verhuurderheffing is per 1 januari 2023 afgeschaft.

RISICO'S

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

Marktrisico's

Deze risico's bestaan uit waardeschommelingen van onroerend goed ten gevolge van veranderingen op de markt voor dat onroerend goed. Veranderingen in waardering kunnen bijvoorbeeld ontstaan door inflatie, een kredietcrisis of een oorlogsdreiging, zoals we dat het afgelopen jaar hebben gezien. Die risico's kunnen anders zijn naar gelang het soort onroerend goed waarin wordt belegd. Met name het commerciële gedeelte van de portefeuille is in de afgelopen jaren vatbaar geweest voor afwaarderingen, met name als gevolg van de corona pandemie.

De algemene situatie heeft zich wel verbeterd, maar het marktrisico blijft aanwezig. Afwaarderingen kunnen een risico vormen voor de (convenanten bij) financiers. De Beheerder heeft dit risico door middel van spreiding van het soort onroerend goed (woningen en winkels) en geografische spreiding gemitigeerd.

Financierings- en renterisico

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

Ultimo 2021 is er een nieuwe financieringsovereenkomst getekend bij Handelsbanken met een looptijd van vijf jaar. Deze financiering is op 15 februari 2022 verstrekt en heeft een vaste rente voor de gehele looptijd.

Verhuur- en leegstandsrisico

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

Debiteurenrisico

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

Frauderisico

Zowel bij het Fonds als bij de Beheerder bestaat een risico voor fraude. Het niet naleven van (interne en externe) wet- en regelgeving kan effect hebben op het resultaat, de reputatie en de organisatiecultuur. De Beheerder streeft naar een betrouwbare werkomgeving binnen de organisatie van het Fonds. De open en transparante bedrijfscultuur en de gedragscode zijn onderdelen voor beheersing van het frauderisico. De structuur van het Fonds, met een Bewaarder en Raad van Toezicht, draagt ook bij aan de beheersing van dit risico. Daarnaast zijn in de AO/IB proceduremaatregelen opgenomen om fraude bij inkoop en/of betaling te beheersen.

De Beheerder schat het frauderisico, gezien bovenstaande, laag in. Het frauderisico is bovendien een terugkerend onderwerp van gesprek in de vergaderingen met de Raad van Toezicht en de Bewaarder.

Verduurzamingsrisico

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

Risicomanagement

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

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



Fondsrendement

Woon-Winkel Fonds heeft 2022 afgesloten met een positief direct beleggingsresultaat van € 2.631.524 tegenover € 391.367 in 2021. Er heeft in 2022 een negatieve herwaardering onroerend goed van € 151.168 plaatsgevonden tegenover € 1.737.709 positief in 2021. Daarnaast is er in 2022 een woning verkocht met een verkoopresultaat van € 67.797. Dit resulteert per saldo in een positief fondsrendement van 6,0% (2021: 5,3%).

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

Fondsvermogen en uitkering	2022	2021	2020	2019	2018
Netto vermogenswaarde (bedragen in duizenden euro's)	44.135	42.187	40.058	29.156	22.158
Aantal uitstaande Participaties	233.924	233.924	233.924	233.924	233.924
Netto vermogenswaarde per Participatie vóór uitkering in €	191,23	180,34	171,24	124,64	94,73
(Voorgestelde) (interim) uitkering in €	2,56	0,--	0,--	0,--	0,--
Netto vermogenswaarde per Participatie ná uitkering in €	188,67	180,34	171,24	124,64	94,73

Winst- en verliesrekening (bedragen in duizenden euro's)	2022	2021	2020	2019	2018
Netto opbrengst onroerend goed	5.409	5.521	5.428	5.353	5.094
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (verkoop O.G.)	68	-	-	-	-
Overige baten	-	-	8	30	51
Kosten van beheer en bewaring	- 1.190	- 1.156	- 1.039	- 972	- 898
Overige bedrijfslasten	- 117	- 1.915	- 201	- 191	- 244
Operationeel resultaat	4.170	2.450	4.196	4.220	4.003
Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen (herwaardering)	- 151	1.738	8.805	4.928	6.225
Financieringslasten	- 1.471	- 2.059	- 2.099	- 2.150	- 2.237
Totaal beleggingsresultaat	2.548	2.129	10.902	6.997	7.991
Netto vermogenswaarde	44.135	42.187	40.058	29.156	22.158
Totaal fondsrendement	6,0%	5,3%	37,4%	31,6%	56,4%

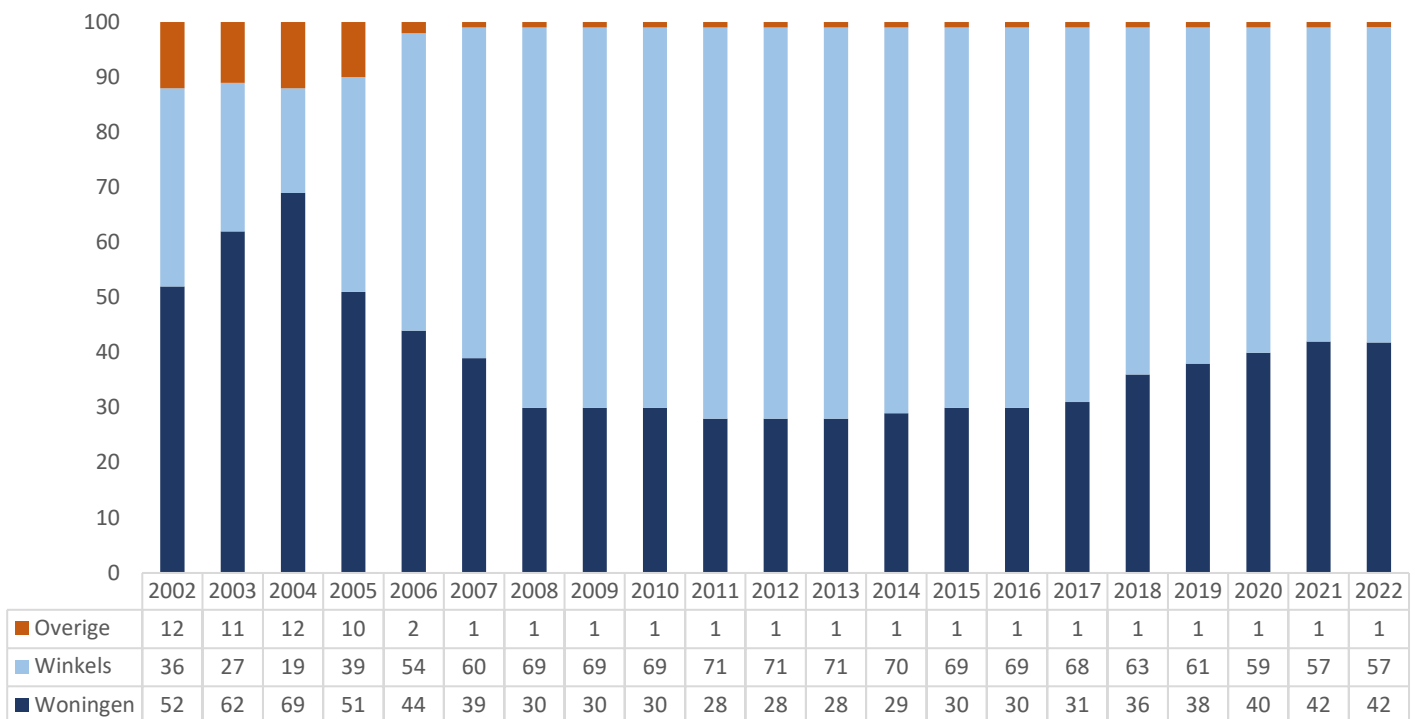
Beleggingsportefeuille

Het belegd vermogen 2022 is inclusief investeringen en herwaardering gestegen van € 93,3 miljoen naar € 93,5 miljoen. Na de herfinanciering in 2017 is er weer meer financiële ruimte ontstaan om het beleid tot “upgraden” van de portefeuille invulling te geven. Vanaf 2018 zijn er diverse investeringen gedaan. Voor 2023 staat er ook een aantal investeringen op de planning. De beheersing van de exploitatiekosten en verbetering van het directe rendement stonden in 2022 ook weer centraal en zullen dit de komende jaren ook staan.

In 2022 is er één zeer verouderde woning verkocht. De herwaardering van de portefeuille wordt jaarlijks uitgevoerd door gerenommeerde taxateurs en bedraagt in 2022 per saldo € 151.168 negatief, wat neerkomt op 0,2% van het belegd vermogen.

Onderstaande grafiek laat de procentuele verdeling naar soort belegging van de beleggingsportefeuille Woon-Winkel Fonds zien over de afgelopen twintig jaar. Meer informatie over de beleggingsportefeuille is te vinden in bijlage 2 op pagina 56.

Beleggingen Woon-Winkel Fonds (in percentages)



Portefeuille

Jaarlijks wordt de portefeuille aan het eind van het jaar 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 102% (2021: 102%) bedragen van de huurwaarde. De contracten van het commercieel onroerend goed hebben per 31 december 2022 nog een gemiddelde looptijd van 3,2 jaar ten opzichte van 3,0 jaar eind 2021.

Aankopen

In 2022 hebben er geen aankopen plaatsgevonden.

Verkopen

In 2022 is er één verouderde woning verkocht, gelegen naast de Spar supermarkt in Hallum.

Verbouwingen

In 2022 is de verbouwing in Beilen definitief afgerond. De verbouwingen in Andel is opgestart en zal in 2023 worden afgerond.

De Beheerder heeft in 2022 voornamelijk focus gehad op de uitvoering van de meerjarenonderhoudsbegroting, waarin de laatste jaren veel was uitgesteld in verband met de liquiditeitspositie en de herfinanciering van het Fonds.

Nieuwe contracten

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

In Hoeven is één unit na jarenlange leegstand verhuurd voor 5 jaar aan een restaurant en één bestaand restaurant is overgenomen met een nieuw contract voor 5 jaar. In Nieuwleusen is een leegstaande unit verhuurd aan een meubelzaak voor 5 jaar, waarmee dit complex voor het eerst in jaren weer volledig is verhuurd. De leegstaande winkel in Tiel is verhuurd aan een meubelzaak voor 2+3 jaar.

In Hoogeveen is de groentenzaak overgenomen en in Son en Breugel een meubelwinkel, beide met een nieuw contract voor 2+3 jaar.

Leegstand

Het leegstandspercentage van de gehele portefeuille over geheel 2022 bedroeg 2,9% (2021: 3,6%). Per jaaruilto bedroeg de leegstand 2,3% (2021: 2,4%).



Debiteurenbeheer

De debiteurenstand is opgelopen van € 45.167 per 31 december 2021 naar € 63.451 per 31 december 2022, dit is exclusief de voorziening voor dubieuze debiteuren. Deze voorziening is licht gedaald tot € 27.257 per ultimo 2022 (2021: € 30.355).

De voorziening dubieuze debiteuren omvat nog één corona-achterstand van een horecazaak, één vertrokken winkel huurder, één winkel waarvoor het proces tot ontbinden is opgestart en één winkel waarvan de huurverhoging ter discussie staat. Tevens zijn er drie woninghuurders in de voorziening opgenomen.

Fondsvermogen en groei

In 2022 heeft er geen emissie plaatsgevonden waardoor het aantal Participaties gelijk is gebleven ten opzichte van 2021. Het totale fondsvermogen is gestegen van € 42,2 miljoen naar € 44,2 miljoen door het positieve resultaat van ruim € 2,5 miljoen minus de betaalde interim uitkering van € 0,6 miljoen.

De Obligatiehouders B ontvangen op jaarbasis 4% rente en hebben recht op 10% van het netto verkoopresultaat (gerealiseerde waardeveranderingen) indien de cumulatieve herwaarderingen (ongerealiseerde waardeveranderingen) positief zijn. Dit recht (en de bepaling van de herwaarderingen) is per ultimo 2017 ingegaan.

Financieringslasten

De hypothecaire lening bedraagt per jaarultimo € 44.775.000. De te betalen rente is voor de gehele looptijd 2,4% per jaar en wordt per kwartaal achteraf voldaan. De uitstaande obligaties bedragen per jaarultimo € 7.223.147. De te betalen rente is 1% per kwartaal.

Rentedekkingsinstrumenten

Voor het Fonds zijn geen rentedekkingsinstrumenten actief, aangezien de nieuwe financiering een vaste rente heeft voor de gehele looptijd.

Continuïteit

Woon-Winkel Fonds is in februari 2022 geherfinancierd bij Handelsbanken. De nieuwe financiering betreft een hypothecaire lening van € 45 miljoen met een looptijd van 5 jaar.

De verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vreemde vermogen bedraagt per jaarultimo 46%/54%.

De Beheerder heeft dit verslag opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling van het Fonds.

Risk management en compliance

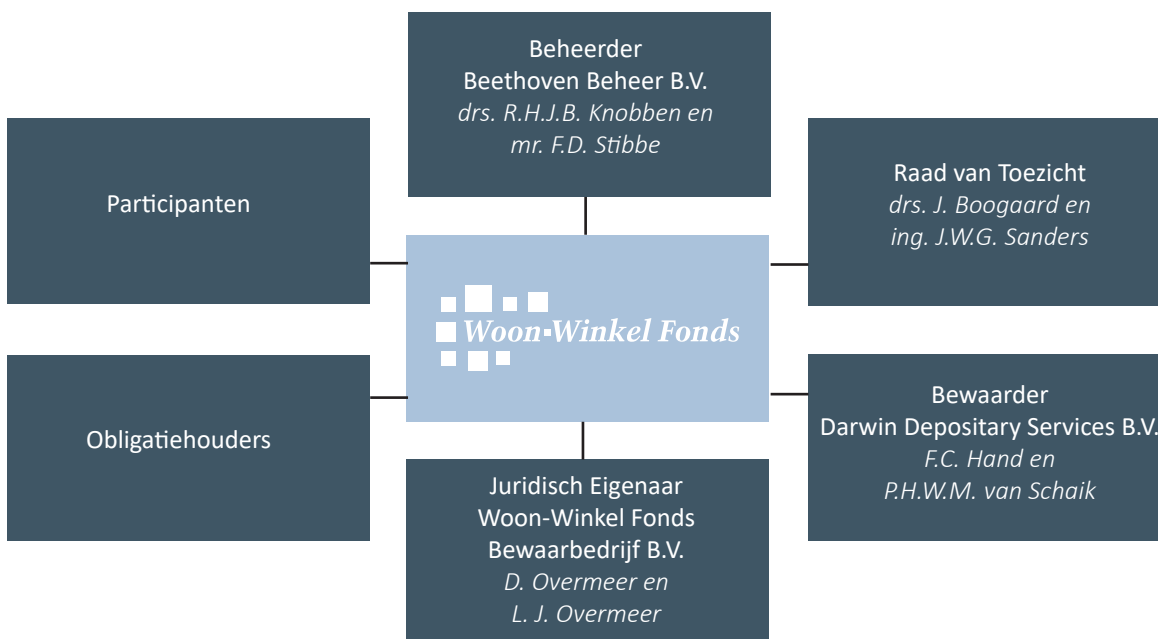
Risicobeheer is een integraal onderdeel van het beleggingsproces. De directie van de Beheerder heeft in de verslagperiode gesproken over zaken met betrekking tot risicobeheer en compliance, wat ook onderdeel van bespreking is in het verslagjaar in de vergaderingen met de Raad van Toezicht evenals in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

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

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

Structuur

In onderstaand schema is de juridische structuur van Woon-Winkel Fonds opgenomen.



Gebeurtenissen na balansdatum

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

Gebruikte bronnen

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

Beleggingsbeleid

Het beleid van de afgelopen jaren, waarbij verhoging van het directe resultaat en “upgraden” van de kwaliteit van de portefeuille als doelstelling werd gezien, heeft tot een stabiel operationeel resultaat geleid, afgezien van de kosten voor herfinanciering in 2021. Vanaf 2017 zijn de jaarlijkse herwaarderingen positief geweest, maar dit jaar was de herwaardering € 151 duizend negatief. Voor het komende jaar zal de Beheerder het beleid onverminderd voortzetten.

Doelstellingen voor 2023

De belangrijkste doelstelling voor 2023 is de beleggingen van Woon-Winkel Fonds zodanig te “upgraden” en aan te passen, dat deze aan de veranderende eisen van de markt, zowel van de financiers als van de huurders, (blijven) voldoen. Hiervoor staan in 2023 verschillende investeringen op de planning, namelijk het revitaliseren van Andel en Apeldoorn, maar speelt ook de meerjarenonderhoudsplanning een belangrijke rol. De speerpunten blijven ook in 2023 het optimaliseren van de huurinkomsten en beheersing van de kosten.

De Beheerder dient in 2023 beleid te vormen ten aanzien van de obligaties B, aangezien de minimale looptijd in augustus 2023 verloopt. Ten aanzien van de hypothecaire lening zijn er geen acties vereist tot medio 2027.

De effecten van de extreme inflatie zullen ook in 2023 aandacht behoeven. De Beheerder zal regelmatig contact onderhouden met (commerciële) huurders en kritisch zijn op de inkoopkosten.

AO/IB Verklaring

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

Harderwijk, 17 februari 2023

De Beheerder
Beethoven Beheer B.V.



JAARREKENING 2022

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

Activa	31-12-2022	31-12-2021
--------	------------	------------

Beleggingen (1)

Winkels	53.290	53.340
Woningen	38.916	39.042
Overige	824	768
Vooruitbetaalde termijnen onroerend goed	420	128
	93.450	93.278

Vorderingen (2)

Vorderingen en overlopende activa	130	116
-----------------------------------	-----	-----

Overige activa (3)

Liquide middelen	3.949	3.401
------------------	-------	-------

TOTALE ACTIVA	97.529	96.795
----------------------	---------------	---------------

Passiva

Fondsvermogen (4)

Kapitaal	22.421	20.472
Herwaarderingsreserve	19.166	19.586
Resultaat lopend boekjaar	2.548	2.129
	44.135	42.187

Langlopende schulden (5)

Hypothecaire lening	44.325	44.102
Obligaties B	7.223	7.223
	51.548	51.325

Kortlopende schulden (6)

Hypothecaire lening	450	225
Schulden en overlopende passiva	1.396	3.058
	1.846	3.283

TOTALE PASSIVA	97.529	96.795
-----------------------	---------------	---------------

Ratio's kortlopende schulden

Uitkomst van vorderingen en overige activa min kortlopende schulden	2.233	234
Uitkomst van totale activa min kortlopende schulden	95.683	93.512

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

Opbrengsten uit beleggingen (7)	2022	2021
Huuropbrengsten	6.636	6.358
Exploitatiekosten	- 1.227	- 837
Netto opbrengst onroerend goed	5.409	5.521
Gerealiseerde waardeverandering beleggingen (verkoop)	68	-
Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen (herwaardering)	- 151	1.738
Som der bedrijfsopbrengsten	5.326	7.259
Kosten (8)		
Kosten van beheer van beleggingen	1.160	1.127
Kosten bewaring	30	29
Financieringslasten	1.471	2.059
Overige bedrijfslasten	117	1.915
Som der bedrijfslasten	2.778	5.130
Resultaat	2.548	2.129

KASSTROOMOVERZICHT (bedragen zijn in duizenden euro's)

	2022	2021
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Direct beleggingsresultaat	2.631	391
Aankopen van beleggingen/investeringen	- 323	- 227
Verkopen van beleggingen	68	-
Mutatie vorderingen	- 13	- 34
Mutatie overige passiva	- 1.663	1.880
	700	2.010
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitkering Participaties	- 600	-
Aflossing oude hypothecaire lening	- 44.327	-
Nieuwe hypothecaire lening	45.000	-
Aflossing hypothecaire lening (regulier)	- 225	- 482
Aflossing Obligaties	-	- 111
	- 152	- 593
Netto kasstroom	548	1.417
Aansluiting met banksaldi		
Saldo liquide middelen per 1 januari	3.401	1.984
Saldo liquide middelen per 31 december	3.949	3.401
Kasstroom	548	1.417



TOELICHTING

Woon-Winkel Fonds is een beleggingsfonds naar Nederlands recht, opgericht op 31 maart 1995. Het Fonds is een fonds voor gemene rekening en is voor toepassing van de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting fiscaal transparant. Aldus is niet het Fonds, maar zijn de Participanten belastingplichtig. De jaarrekening is opgesteld conform de wettelijke voorschriften uit BW 2 Titel 9, de Richtlijn 615 Beleggingsinstellingen van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet op het financieel toezicht (Wft). Woon-Winkel Fonds is bij de Kamer van Koophandel geregistreerd onder nummer 37076772.

Verbonden partijen

De Juridisch Eigenaar (Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V.) en de Beheerder (Beethoven Beheer B.V.) zijn verbonden partijen van Woon-Winkel Fonds.

Darwin Depositary Services B.V. is de Bewaarder van het Fonds. De aandelen van Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V. worden gehouden door de Stichting Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf. De aandelen van de Beheerder worden gehouden door de Stichting Vergelegen.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

Continuïteit

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

Woon-Winkel Fonds is in februari 2022 geherfinancierd bij Handelsbanken. De nieuwe financiering betreft een hypothecaire lening van € 45 miljoen met een looptijd van 5 jaar.

In de nieuwe financieringsovereenkomst zijn convenanten opgenomen ten aanzien van marktwaardedekking, rentedekking en solvabiliteit. De Beheerder verwacht aan deze convenanten te kunnen blijven voldoen door continuïteit van het succesvol gebleken beheerbeleid, dat onder meer bestaat uit huuroptimalisatie, kostenminimalisatie en optimalisering van de portefeuille. Hierdoor blijft de waarde van de portefeuille op peil en neemt waar mogelijk toe.

Schattingsprocessen

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Winkels, woningen en overig onroerend goed worden bij aankoop in het eerste jaar gewaardeerd op kostprijs (inclusief transactiekosten, waaronder overdrachtsbelasting), tenzij de Beheerder na aankoop besluit tot een tussentijdse taxatie. Onroerend goed, dat langer dan een jaar in bezit is, wordt getaxeerd en gewaardeerd tegen de reële waarde op basis van waardebeoordelingen door een onafhankelijke externe taxateur. Al het onroerend goed van Woon-Winkel

Fonds is per 1 december 2022 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 door de taxateur onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de staat van onderhoud en toekomstige ontwikkelingen.

Gerealiseerde waardeveranderingen, die behaald worden met de verkoop van onroerend goed, en niet gerealiseerde waardeveranderingen, die ontstaan door de herwaardering, worden verwerkt in de resultatenrekening.

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

Toevoegingen en onttrekkingen van de herwaarderingsreserve vinden plaats ten gunste c.q. ten laste van de overige reserve.

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

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.

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

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

Toelichting op de balans

1. Beleggingen

Verloop van de beleggingen	Winkels	Woningen	Overig	Vooruitbetaalde termijnen o.g.	Totaal
Stand per 1 januari 2022	53.340	39.042	768	128	93.278
Aankopen/Investeringsen	31	-	-	292	323
Verkopen	-	-	-	-	-
Herrubricering *	- 225	225	-	-	-
Herwaardering (op basis van taxaties)	144	- 351	56	-	- 151
Stand per 31 december 2022	53.290	38.916	824	420	93.450

Bedragen zijn in duizenden euro's

* In 2022 is van drie complexen (Hierden, Wagenborgen en Wemeldinge) de waarde van de woning gesplitst van de winkel(s) voor een totale waarde van € 225.000.

De boekwaarde per einde boekjaar bedraagt € 93,5 miljoen op basis van de reële waarde. De reële waarde van de beleggingen wordt jaarlijks vastgesteld door middel van een taxatie, uitgevoerd door gerenommeerde taxateurs en is opgesteld per 1 december 2022. De taxateurs hebben bij de bepaling van de marktwaarde gebruik gemaakt van de huurwaardekapitalisatie methode ondersteund door de DCF methode.

Onder overig vastgoed worden de garages en parkeerplaatsen gerubriceerd.

De totale herwaardering van € 151.168 negatief is op te splitsen in € 1.343.832 positief en € 1.495.000 negatief.

Het aandeel in de positieve herwaardering is voor de winkels 55%, voor de woningen 41% en voor de garages 4%. De grootste stijgingen betreffen de complexen in Hoeven, Nieuwleusen en Wemeldinge.

De negatieve herwaardering is ook voor 55% toe te rekenen aan de winkels en het restant voor de woningen.

De grootste dalingen betreffen de woningen van de twee complexen in Amsterdam en de winkels aan de Griendtsveenweg in Hoogeveen.

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



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

- Het bruto aanvangsrendement is de procentuele verhouding tussen de huurwaarden op jaarbasis per 31 december 2022 en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- Het commercieel onroerend goed is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement tussen de 8% en 10%. (2021: tussen de 8% en 9%) en de woningen op een bruto aanvangsrendement tussen de 5% en 7% (2021: tussen de 5% en 6%).
- Op de waardering van het onroerend goed is een percentage van 9% (2021: 9%) in mindering gebracht voor transactiekosten.
- De gemiddelde markthuur per m² voor het commercieel onroerend goed (exclusief de Spar-supermarkten) bedraagt € 139 (2021: € 134), voor de woningen bedraagt deze € 129 (2021: € 135).

2. Vorderingen

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

Vorderingen en overlopende activa	31-12-2022	31-12-2021
Debiteuren	36	15
Vooruitbetaalde bedragen	94	101
	130	116

Bedragen zijn in duizenden euro's

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

3. Overige activa

De liquide middelen betreffen direct opeisbare banktegoeden.

Liquide middelen	31-12-2022	31-12-2021
Liquide middelen	3.949	3.401
	3.949	3.401

Bedragen zijn in duizenden euro's

4. Fondsvermogen

De ontwikkeling van het fondsvermogen kan als volgt worden weergegeven:

Ontwikkeling fondsvermogen	Kapitaal	Herwaarderings- reserve	Resultaat lopend boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari	20.472	19.586	2.129	42.187
Uitkering	- 600	-	-	- 600
Mutaties kapitaal				
Uitgegeven Participaties	-	-	-	-
Ingekochte Participaties	-	-	-	-
Toevoeging/onttrekking resultaat vorig boekjaar aan overige reserves	2.129	-	- 2.129	-
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	420	- 420	-	-
Resultaat lopend boekjaar				
Direct beleggingsresultaat	-	-	2.631	2.631
Herwaarderings- en verkoopresultaat	-	-	- 83	- 83
Stand per 31 december	22.421	19.166	2.548	44.135

Bedragen zijn in duizenden euro's

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

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

Kapitaal (in duizenden euro's)	2022	2021
Stand per 1 januari	20.472	11.660
Uitgegeven Participaties	-	-
Ingekochte Participaties	-	-
Uitkering	- 600	-
Mutatie overige reserves	2.129	10.902
Mutatie herwaarderingsreserve	420	- 2.090
Stand per 31 december	22.421	20.472

Bedragen zijn in duizenden euro's

Aantal Participaties (werkelijke aantallen)	2022	2021
Stand per 1 januari	233.924	233.924
Uitgegeven Participaties	-	-
Ingekochte Participaties	-	-
Stand per 31 december	233.924	233.924

Overzicht totaal vreemd vermogen	2022	2021
Hypothecaire leningen met een looptijd < 1 jaar	450	225
Hypothecaire leningen met een looptijd > 1 jaar	44.325	44.102
Totaal hypothecaire schulden	44.775	44.327
Obligaties met een looptijd < 1 jaar	-	-
Obligaties met een looptijd > 1 jaar	7.223	7.223
Totaal obligaties	7.223	7.223
Leningen tegen een variabel rentepercentage	-	44.327
Leningen tegen een vast rentepercentage	51.998	7.223
Gemiddeld betaalde rente	2,82%	3,97%

Bedragen zijn in duizenden euro's

Onroerend goed beleggingen met een gezamenlijke boekwaarde van € 93,5 miljoen dienen tot zekerheid voor de hypothecaire leningen van de financier.

5. Langlopende schulden

Overzicht leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Saldo per 31-12-2022	Aflossing in 2022
Hypothecaire lening	€ 45.000.000	15-02-2027	€ 44.775.000	€ 225.000
TOTAAL	€ 45.000.000		€ 44.775.000	€ 225.000

De hypothecaire lening is op 15 februari 2022 verstrekt. De reguliere aflossing bedraagt 1% per jaar, voor het eerst op 1 juli 2022. Derhalve is er in 2022 0,5% afgelost.

De hypothecaire lening heeft een vast rentepercentage gelijk aan de 5-jaars IRS op het moment van uitkeren met een opslag van 1,85%. Indien de IRS nul of minder is, dan wordt deze geacht nul te zijn. Op 10 februari 2022 is de rente vastgesteld op 2,4%.

Overzicht obligaties	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum
Obligaties B	€ 7.223.147	
TOTAAL	€ 7.223.147	

De obligaties B zijn in augustus 2017 uitgegeven met een looptijd van minimaal 6 jaar. De verschuldigde rente bedraagt 1% per kwartaal.

De Beheerder zal in het voorjaar van 2023 een enquête uitgeven om de beleggingshorizon van de obligatiehouders te peilen. Op basis van deze enquête zal de Beheerder beleid bepalen met betrekking tot de vast te stellen looptijd(en) van de obligaties B.

6. Kortlopende schulden

Overzicht leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Aflossing in 2023
Hypothecaire lening (nieuw)	€ 45.000.000	15-02-2027	€ 450.000
TOTAAL	€ 45.000.000		€ 450.000

Bovenstaande tabel heeft betrekking op de reguliere aflossing (1% per jaar) in 2023 van de hypothecaire lening.

Schulden en overlopende passiva	31-12-2022	31-12-2021
Crediteuren	58	163
Nog te betalen kosten	52	1.736
Nog te betalen rente	340	298
Vooruitontvangen huren	325	240
Omzetbelasting	22	70
Waarborgsommen	568	532
Servicekosten	31	19
	1.396	3.058

Bedragen zijn in duizenden euro's

De post 'nog te betalen kosten' bestaat voornamelijk uit de verplichtingen ten aanzien van de accountant en divers klein onderhoud. In de post 'nog te betalen rente' is de nog te betalen hypotheekrente en de rente voor de obligatiehouders over het vierde kwartaal 2022 opgenomen.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen/rechten

Per ultimo 2022 is er een betalingsverplichting voor de verbouwing in Andel van € 1,7 miljoen. Voor de overige geplande investeringen zijn nog geen betalingsverplichtingen aangegaan.



Toelichting op de winst- en verliesrekening

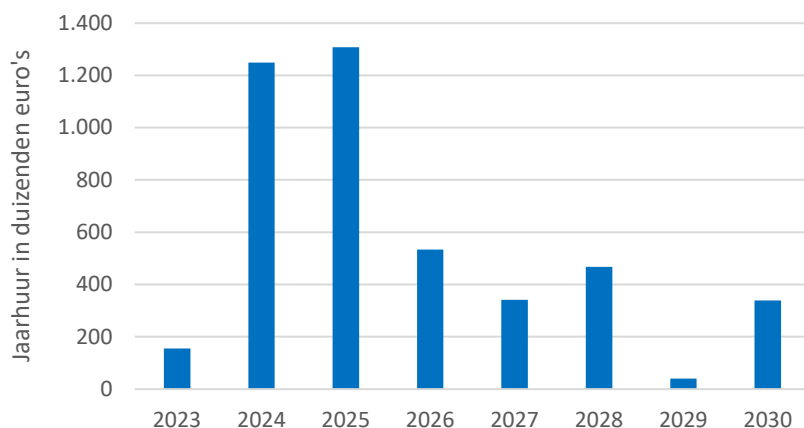
7. Opbrengsten uit beleggingen

	2022	2021
Huuropbrengsten	6.636	6.358
Af: Exploitatiekosten		
Belastingen	193	188
Verzekeringen	61	109
Onderhoud	517	178
VVE-bijdrage en externe beheerders	328	275
Verhuurkosten	40	39
Algemeen	47	40
Niet verrekenbare BTW	38	19
Overige	3	- 11
	1.227	837
Netto opbrengst onroerend goed	5.409	5.521

Bedragen zijn in duizenden euro's

De theoretische huuropbrengst over 2022 bedraagt € 6,83 miljoen met een leegstand van € 0,20 miljoen. Dit resulteert in een leegstandspercentage over het jaar 2022 van 2,9% (2021: 3,6%).

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



Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen (herwaardering)

De totale herwaardering van € 151.168 is op te splitsen in € 1.343.832 positief en € 1.495.000 negatief.

Het aandeel in de positieve herwaardering is voor de winkels 55%, voor de woningen 41% en voor de garages 4%. De grootste stijgingen betreffen de complexen in Hoeven, Nieuwleusen en Wemeldinge.

8. Kosten

Kosten van beheer en bewaring van beleggingen

Dit betreft de vergoeding voor directievoering en administratie ad € 1.160.010 (2021: € 1.126.890) alsmede de vergoeding voor de bewaarneming van de activa van het Fonds ad € 29.578 (2021: € 29.063). Deze vergoeding bedraagt, conform het Prospectus 2017, voor directievoering en administratie 0,60% (2021: 0,60%) per halfjaar op basis van de totale activa per 1 januari en 1 juli. Voor de Bewaarder (Darwin) bedraagt de vergoeding € 19.578 per jaar en voor de Juridisch Eigenaar € 10.000 per jaar.

Uit de vergoeding voor directievoering en administratie die de Beheerder ontvangt wordt het personeel van de Beheerder betaald (2022: € 347.321) en ontvangen de twee directieleden een managementvergoeding (2022: € 435.000). De Beheerder heeft per ultimo 2022 naast de directie 7 personeelsleden in dienst. De beloningen van directie en personeel van de Beheerder zijn vast en kennen geen variabele componenten. Naast de directie zijn er geen personeelsleden van de Beheerder van de beleggingsentiteit wier handelen het risicoprofiel van de beleggingsentiteit in belangrijke mate beïnvloedt.

Financieringslasten

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

Overige bedrijfslasten	2022	2021
Kantoorkosten	5	3
Marketingkosten	1	17
Verkoopkosten (debiteuren)	4	18
Raad van Toezicht	19	19
Algemene kosten		
Accountant	33	28
Adviseurs	16	69
(Her)financiering	- 38	1.665
Verhuurdersheffing	44	55
Toezichthouders	16	19
Overig	17	22
	<u>88</u>	<u>1.858</u>
	117	1.915

Bedragen zijn in duizenden euro's

De overige bedrijfslasten zijn in 2022 ten opzichte van 2021 gedaald. Deze daling wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de herfinancieringskosten van € 1,6 miljoen in 2021 en een correctie hierop van € 41.000 in 2022 als het gevolg van lager uitgevallen kosten. Daarnaast zijn de advieskosten met betrekking tot het derivatendossier gedaald ten opzichte van voorgaand jaar.

Kostenvergelijking

Voor 2022 bedragen de overige bedrijfslasten exclusief de kosten inzake de Raad van Toezicht € 97.818 (2021: € 1.896.191). Dit is 0,1% (2021: 2,0%) van de waarde van de beleggingen zijnde € 93,5 miljoen (2021: € 93,3 miljoen).

Het Fonds heeft geen werknemers in dienst.

Kostenvergelijking (Werkelijk/Prospectus)	Werkelijk	Prospectus
Vergoeding Beheerder	1.160	1.160
Vergoeding Bewaarder en Juridisch Eigenaar	30	28
Vergoeding Raad van Toezicht	19	19
Marketingkosten	1	110
	1.210	1.317

Bedragen zijn in duizenden euro's

Toelichting op de posten van het kasstroomoverzicht

De mutatie 'Aankopen van beleggingen/investeringen' is het gevolg van de afronding van de verbouwing in Beilen en de start van de verbouwingen in Andel en Apeldoorn. Daarnaast zijn er zonnepanelen aangeschaft die in 2023 worden geïnstalleerd.

Lopende kosten

De ten laste van het Fonds komende kosten bedragen 9,2% (2021: 14,4%) van de gemiddelde vermogenswaarde. De berekening is als volgt:

Datum	Gemiddelde netto vermogenswaarde
1e kwartaal 2022	€ 42.602
2e kwartaal 2022	€ 42.991
3e kwartaal 2022	€ 43.473
4e kwartaal 2022	€ 44.030
Gemiddelde netto vermogenswaarde	€ 43.274
Lasten	€ 3.991
Lopende kosten factor	9,2%

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 5,8% (2021: 9,4%).

** in het jaarverslag 2021 is dit foutief opgenomen.*

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.



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.

BEWAARDER

Sinds 20 juli 2016 treedt Darwin Depositary Services B.V. op als Bewaarder van Woon-Winkel Fonds. Op 20 maart 2015 heeft de AFM toestemming verleend aan Darwin Depositary Services B.V. om als AIFMD Bewaarder op te treden voor beleggingsfondsen die beleggen in vastgoed. Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V. blijft ten behoeve van de Participanten Juridisch Eigenaar van de activa van het Fonds.

BEPALING INZAKE UITKERINGEN

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

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

VOORSTEL UITKERING

Aan de vergadering van Participanten zal worden voorgesteld om € 1.500.000 ten laste van het resultaat 2022 uit te keren, waarvan € 600.000 ten titel van interim uitkering in 2022 is uitgekeerd.

BESTUURDERSBELANGEN

De Beheerder van het Fonds en de bestuurders van de Beheerder hebben in het boekjaar 2022 geen belangen in de vastgoedbeleggingen van het Fonds gehad. Wel heeft een aan een bestuurder gerelateerde onderneming een belang (Participaties) in het Fonds. Het belang van deze bestuurder is 31,9%. De andere bestuurder heeft Obligaties in het Fonds. De partner van één van de bestuurders van de Beheerder heeft een belang van 16,7% van de uitgegeven Participaties.

VERGADERINGEN

Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal er zowel voor Obligatiehouders als voor Participanten een jaarvergadering plaatsvinden. De Obligatiehouders en Participanten ontvangen hiervoor tijdig een uitnodiging.

RAAD VAN TOEZICHT

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

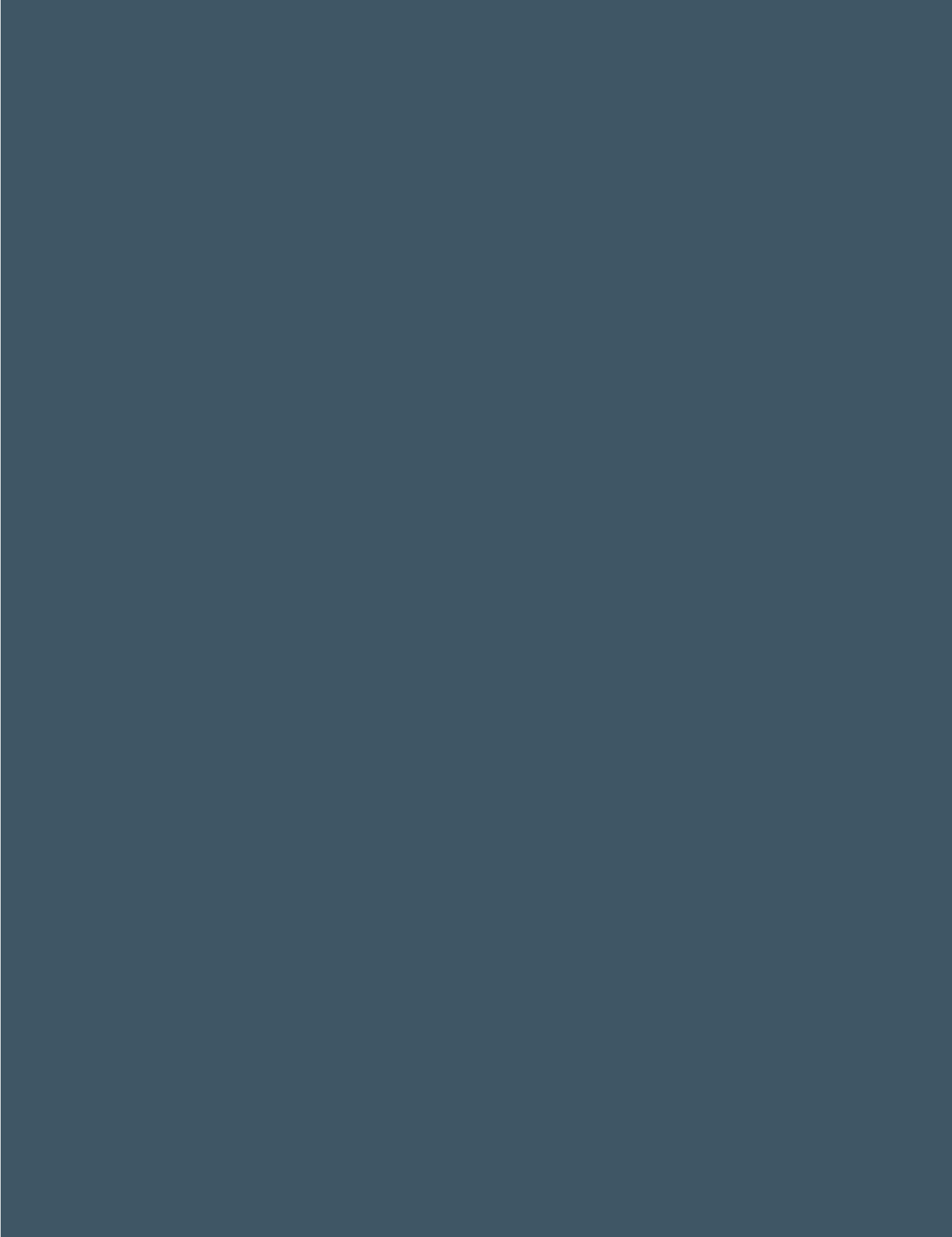
GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum zijn er geen bijzondere gebeurtenissen geweest welke vermeld dienen te worden in de jaarrekening.

Harderwijk, 17 februari 2023

De Beheerder





CONTROLEVERKLARING VAN DE
ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de participanten en de beheerder van
Woon-Winkel Fonds

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woon-Winkel Fonds, gevestigd te Harderwijk, gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woon-Winkel Fonds per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in het fonds en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de beheerder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort. Wij verwijzen naar de frauderisico-paragraaf van het jaarverslag, waarin de beheerder een verwijzing naar haar frauderisico's en beheersing heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van het interne beheersingssysteem geëvalueerd en voor zover wij dat noodzakelijk achtten voor onze controle, de werking getoetst van deze interne beheersingsmaatregelen.

Wij hebben de beheerder gevraagd of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Zoals beschreven in de controlestandaarden, zijn 'management override of controls' en het risico van fraude bij de verantwoording van opbrengsten veronderstelde risico's van fraude. De beheerder van een fonds bevindt zich inherent in een unieke positie om fraude te plegen vanwege de mogelijkheid van de beheerder om boekhoudkundige gegevens te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door controles op te heffen die anders effectief lijken te werken. We hebben dit risico geadresseerd door te evalueren of er aanwijzingen waren van vooringenomenheid in de schattingen van de beheerder die een risico kunnen vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

De controleprocedures omvatten onder meer de evaluatie van het ontwerp en de implementatie van interne beheersingsmaatregelen die bedoeld zijn om frauderisico's te beperken (zoals verwerking en beoordeling van journaalposten), backtesting van schattingen van vorig jaar en procedures voor onverwachte journaalposten met ondersteuning van data-analyse.

Voorts hebben wij in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Controleaanpak continuïteit

Woon-Winkel Fonds is een closed-end fonds dat belegt in illiquide beleggingen. In het fonds is per 31 december 2022 materiële externe financiering aanwezig. Gezien de aard van het fonds bestaat grote mate van afhankelijkheid van deze externe financiering. Zoals toegelicht in het onderdeel 'Continuïteit' in het verslag van de beheerder is de financiering voor de komende jaren gewaarborgd.

De beheerder heeft haar continuïteitsbeoordeling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van het opmaken van de jaarrekening uitgevoerd en geen gebeurtenissen of omstandigheden geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van het fonds om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de beheerder te evalueren omvatten onder andere:

- het overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de beheerder alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben en de beheerder bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- het analyseren van de financiële positie per einde van het huidige boekjaar ten opzichte van die per einde van het vorige boekjaar ter identificatie van indicatoren die kunnen duiden op continuïteitsrisico's;
- het inwinnen van inlichtingen bij de beheerder over haar kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de beheerder verrichte continuïteitsanalyse.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de beheerder over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- algemene informatie;
- ontwikkelingen Woon-Winkel fonds;
- objecten Woon-Winkel fonds;
- profiel;
- het verslag van de beheerder;
- de overige gegevens.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de beleggingsentiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

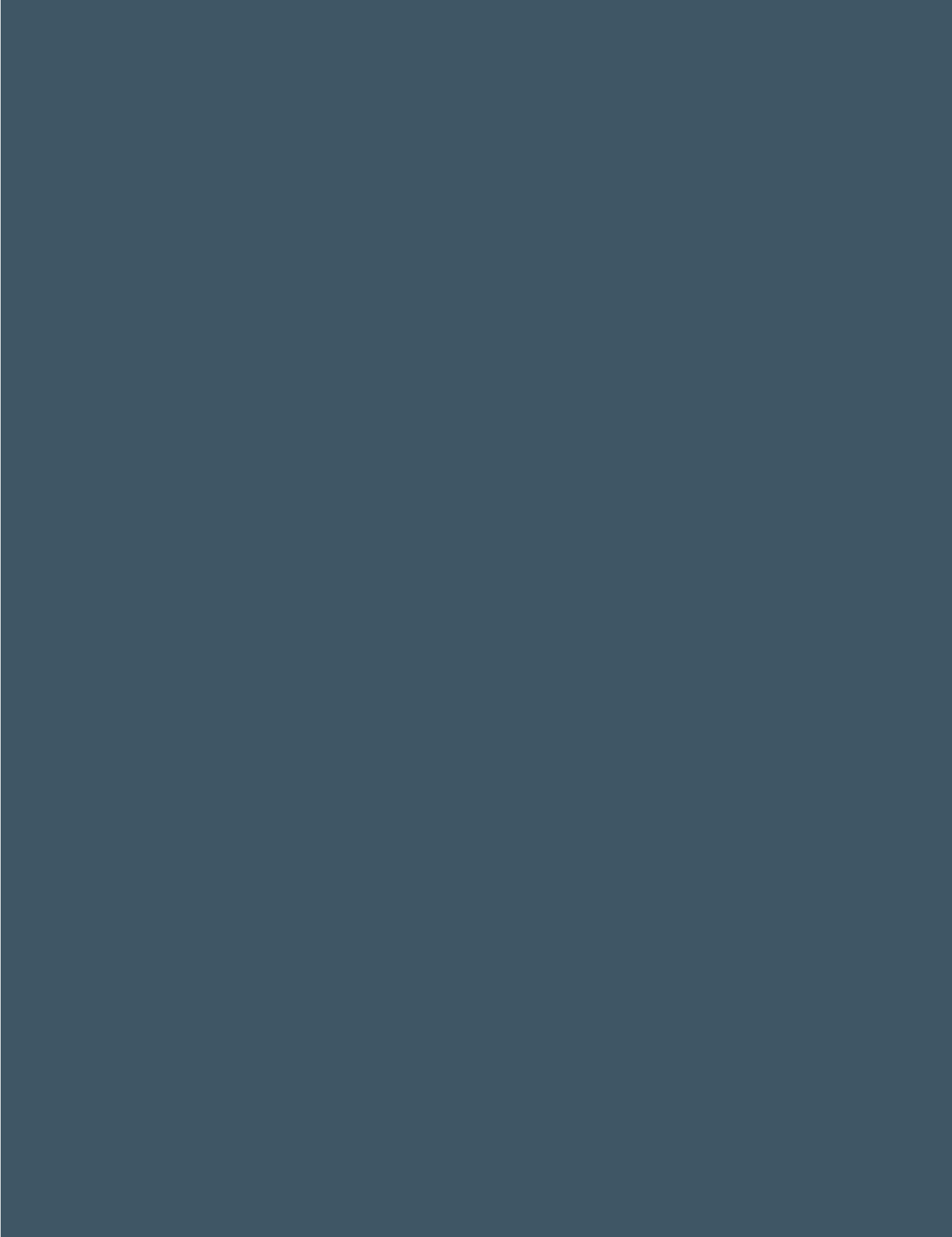
Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

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

Rotterdam, 17 februari 2023

Mazars Accountants N.V.

Origineel getekend door: drs. C.A. Harteveld RA



BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Verloopstaat onroerend goed

(in aantallen objecten)

Woningen	Stand per 1-1-2022	Herrubricering Splitsing/Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2022
Amsterdam, Ceintuurbaan	2				2
Amsterdam, Frans Halsstraat	3				3
Apeldoorn, Nieuwstraat/Mariastraat	14				14
Den Haag, Fahrenheitstraat	2				2
Diemen, M.L. Kinglaan	6				6
Drachten, Raadhuisplein/De Marke	55				55
Emmeloord, De Schalm	1				1
Ettten-Leur, Brederolaan/Vondellaan	16				16
Haarlem, Edward Jennerstraat	23				23
Haarlem, Ierlandstraat	3				3
Hierden, Zuiderzeestraatweg	0	1			1
Hallum, Mounebuorren	2				2
Hilversum, 's-Gravelandseweg	1				1
Hoogland, Zandkamp	1				1
Klazienaveen, Langestraat	2				2
Nieuwleusen, Burg. Backxlaan/Westerveen	8				8
Roosendaal, Brugstraat	6				6
Rotterdam, Zwart Janstraat/Jacob Catsstraat	12				12
Stadskanaal, Van Boekerenweg	1				1
Venlo, Aan Cedron	3				3
Voorschoten, Witte de Withstraat	10				10
Wagenborgen, Kerkstraat	0	1			1
Wassenaar, Seringenlaan	5				5
Wassenaar, Tuinpad	1				1
Wemeldinge, Dorpsplein	0	1			1
Zoetermeer, Graaf Janstraat	11				11
Zoetermeer, Willemstraat	12				12
	200	3	0	0	203

Winkels	Stand per 1-1-2022	Herrubricering Splitsing/Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2022
Aduard, Burg. Seinenstraat	1				1
Andel, Burg. van der Schansstraat	1				1
Amsterdam, Ceintuurbaan	1				1
Amsterdam, Frans Halsstraat	1				1
Apeldoorn, Leienplein/Nieuwstraat	6				6
Beilen, Kanaalweg	5				5
Den Haag, Fahrenheitstraat	1				1
Deventer, Spaarpotstraat	2				2
Dordrecht, Mijlweg	1				1
Emmeloord, Lange Nering	1				1
Goor, De Höfte	2				2

> Winkels	Stand per 1-1-2022	Herrubricering Splitsing/ Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2022
Hallum, Mounebuorren	1				1
Hardenberg, Admiraal Helfrichstraat	2				2
Hierden, Zuiderzeestraatweg	1				1
Hilversum, 's-Gravelandseweg	3				3
Hoeven, St. Janstraat/Tuin van Gerlach	9				9
Hoogeveen, Griendtsveenweg	4				4
Hoogeveen, De Wielewaal	13				13
Klazienaveen, Langestraat	3				3
Nieuwleusen, Burg. Backxlaan/Westerveen	6				6
Nieuw Weerdinge, Eerste Kruisdiep WZ	1				1
Rotterdam, Zwart Janstraat	1				1
Sluiskil, Kerkplein	1				1
Son en Breugel, Ekkersrijt	7				7
Stadskanaal, Van Boekerenweg	1				1
Tiel, Waterstraat	1				1
Utrecht, Australiëlaan	3				3
Venlo, Kleine Beekstraat	1				1
Wagenborgen, Kerkstraat	1				1
Wassenaar, Langstraat	1				1
Wemeldinge, Dorpsplein	1				1
Zaamslag, Plein	1				1
	84	0	0	0	84

Overig (garages/parkeerplaatsen)	Stand per 1-1-2022	Herrubricering Splitsing/ Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2022
Apeldoorn, De Leien	47				47
Diemen, M.L. Kinglaan	3				3
Etten-leur, Huygenslaan/Brederolaan	2				2
Hoogland, Zandkamp	3				3
Wassenaar, Seringenlaan	6				6
Zoetermeer, Graaf Janstraat	2				2
Zoetermeer, Willemstraat	2				2
	65				65
Totaal verloopstaat onroerend goed	349	3	0	0	352

BIJLAGE 2

Beleggingsportefeuille

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



Aduard, Burg. Seinenstraat 32

Soort object: Supermarkt

Bouwjaar: 1978

Verhuurbaar oppervlakte: 415

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



Amsterdam, Frans Halsstraat 63

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbaar oppervlakte: diverse

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



Amsterdam, Ceintuurbaan 117

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare oppervlakte: diverse

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



Andel, Burg. van der Schansstraat 18

Soort object: Supermarkt

Bouwjaar: 1985

Verhuurbare oppervlakte: 850

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



Apeldoorn, de Leien / Nieuwstraat

Soort object: Winkels, woningen en parkeergarage

Bouwjaar: 1975

Verhuurbare oppervlakte: 3.299

Locatie: Gelegen aan de rand van het centrum van Apeldoorn



Beilen, Kanaalweg 1

Soort object: Perifere detailhandelsvestiging (PDV)

Bouwjaar: 1970

Verhuurbare oppervlakte: 2.152

Locatie: Aan de rand van het centrum



Den Haag, Fahrenheitstraat 496-498

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare oppervlakte: 368

Locatie: Gelegen in een buurtwinkelcentrum van Den Haag



Diemen, Martin Luther Kinglaan

Soort object: Woningen en garageboxen

Bouwjaar: 1972

Verhuurbaar oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen nabij buurtwinkelcentra en uitvalswegen



Deventer, Spaarpotstraat 12-14

Soort object: Supermarkt en mondhygiëniste

Bouwjaar: 2003

Verhuurbaar oppervlakte: 640

Locatie: Gelegen in een buitenwijk van Deventer



Dordrecht, Mijlweg 49

Soort object: Perifere detailhandelsvestiging (PDV)

Bouwjaar: 2003

Verhuurbaar oppervlakte: 4.118

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



Drachten, Raadhuisplein/De Marke

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1965

Verhuurbaar oppervlakte: diverse

Locatie: In het centrum van Drachten



Emmeloord, Lange Nering 69/De Schalm 2

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1960

Verhuurbaar oppervlakte: 373

Locatie: Gelegen aan de hoofdwinkelstraat van Emmeloord



Etten-Leur, Brederolaan/Vondellaan

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1970

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Nette woonwijk uit de jaren zeventig vlakbij het kernwinkelgebied



Goor, Höfte 15-27

Soort object: Winkel en kantoor

Bouwjaar: 2003

Verhuurbare oppervlakte: 1.087

Locatie: Gelegen in het winkelcentrum De Mulderij



Haarlem, Edward Jennerstraat

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1960

Verhuurbare oppervlakte: diverse

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



Haarlem, Ierlandstraat

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1961

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Rustig gelegen in de Europawijk te Haarlem



Hallum, Mounebuoren 4-10

Soort object: Supermarkt en appartementen

Bouwjaar: 1910

Verhuurbare oppervlakte: 895

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



Hardenberg, Admiraal Helfrichstraat 6 en 8

Soort object: Winkels

Bouwjaar: 1990

Verhuurbare oppervlakte: 201

Locatie: Gelegen net buiten het centrum van Hardenberg



Hierden, Zuiderzeestraatweg 143A

Soort object: Supermarkt en woning

Bouwjaar: 1977

Verhuurbare oppervlakte: 765

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



Hilversum, 's Gravenlandseweg 28-32 en 46

Soort object: Winkels en woning

Bouwjaar: 1910

Verhuurbare oppervlakte: 717

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



Hoeven, Winkelcentrum St. Janstraat

Soort object: Winkels

Bouwjaar: 1996

Verhuurbare oppervlakte: 1.617

Locatie: Centraal gelegen



Hoogeveen, Griendtsveenweg 26-34

Soort object: Perifere detailhandelsvestiging (PDV)

Bouwjaar: 1991

Verhuurbare oppervlakte: 6.554

Locatie: Gelegen direct naast de A28



Hoogeveen, Winkelcentrum de Wielewaal

Soort object: Winkels

Bouwjaar: 1971

Verhuurbare oppervlakte: 3.926

Locatie: Het winkelcentrum ligt centraal in de woonwijk



Hoogland, Zandkamp

Soort object: Woning en garageboxen

Bouwjaar: 1970

Verhuurbaar oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in het groene en ruim opgezette Hoogland



Klazienaveen, Langestraat 144 en 145

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 2007

Verhuurbare oppervlakte: 1.953

Locatie: Gelegen in het centrum van Klazienaveen nabij diverse supermarkten



Nieuwleusen, Burgemeester Backxlaan

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1990

Verhuurbare oppervlakte: 1.273

Locatie: Gelegen in centrum van Nieuwleusen



Nieuw Weerdinge, Eerste Kruisdiep W Z 12

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1935

Verhuurbare oppervlakte: 450

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



Roosendaal, Brugstraat 25

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1911

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in het centrum nabij NS station



Rotterdam, Jacob Catsstraat

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen op de hoek van winkelstraat Zwart Janstraat



Rotterdam, Zwart Janstraat

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in het Noordmolenkwartier



Sluiskil, Kerkplein 1

Soort object: Supermarkt

Bouwjaar: 1999

Verhuurbare oppervlakte: 600

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



Son en Breugel, Ekkersrijt 4030-4040

Soort object: Perifere detailhandelsvestiging (PDV)

Bouwjaar: 1998

Verhuurbare oppervlakte: 10.858

Locatie: Gelegen op goede PDV locatie Ekkersrijt



Stadskanaal, Van Boekerenweg 1

Soort object: Supermarkt en woning

Bouwjaar: 1965

Verhuurbare oppervlakte: 605

Locatie: Gelegen aan de doorgaande weg richting het centrum



Tiel, Waterstraat 99

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1910

Verhuurbare oppervlakte: 220

Locatie: Gelegen in het kernwinkelgebied van Tiel



Utrecht, Australiëlaan 38-42

Soort object: Perifere detailhandelsvestiging (PDV)

Bouwjaar: 1980

Verhuurbare oppervlakte: 3.854

Locatie: Gelegen op meubelboulevard Kanaleneiland, nabij Ikea



Venlo, Kleine Beekstraat/Aan Cedron

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1930

Verhuurbare oppervlakte: 476

Locatie: Direct gelegen in het centrum van Venlo



Voorschoten, Witte de Withstraat

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1974

Verhuurbare oppervlakte: diverse

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



Wagenborgen, Kerkstraat 58-60

Soort object: Supermarkt en woning

Bouwjaar: 2002

Verhuurbare oppervlakte: 721

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



Wassenaar, Seringenlaan

Soort object: Woningen en garageboxen

Bouwjaar: 1965

Verhuurbare oppervlakte: diverse

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



Wassenaar, Langstraat 37/Tuinpad 6

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1991

Verhuurbare oppervlakte: 278

Locatie: Gelegen in het winkelgebied van Wassenaar



Wemeldinge, Dorpsplein 23

Soort object: Supermarkt en woning

Bouwjaar: 1978

Verhuurbare oppervlakte: 990

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



Zaamslag, Plein 19-20

Soort object: Supermarkt

Bouwjaar: 1978

Verhuurbare oppervlakte: 462

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



Zoetermeer, Graaf Janstraat

Soort object: Woningen en garageboxen

Bouwjaar: 1973

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen nabij station en winkels



Zoetermeer, Willemstraat

Soort object: Woningen en garageboxen

Bouwjaar: 1973

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen nabij station en winkels

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
Johanniterlaan 8b
3841 DT Harderwijk
0341 43 86 10
info@beethovenbeheer.nl
www.woonwinkelfonds.nl