



JAAERVERSLAG 2025



JAARVERSLAG 2025

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie	4
2. Geografische spreiding	5
3. Profiel	6
4. Meerjarenoverzicht kerncijfers	8
5. Bestuursverslag	11
Algemene ontwikkelingen	12
Portefeuille	14
Financiële gegevens en ontwikkelingen	18
Risico's	20
Beheerder	22
Vooruitzichten	23
6. Jaarrekening	24
Balans	24
Resultatenrekening	25
Kasstroomoverzicht	25
7. Toelichting op de jaarrekening	26
8. Toelichting op de balans	30
Beleggingen	30
Vorderingen	31
Geldmiddelen en kasequivalenten	31
Fondsvermogen	32
Langlopende schulden	34
Kortlopende schulden	35
9. Toelichting op de resultatenrekening	36
Directe opbrengsten uit beleggingen	36
Indirecte opbrengsten uit beleggingen	36
Bedrijfskosten	37
10. Overige gegevens	39
11. Controleverklaring externe accountant	40
12. Bijlagen	47

1. Algemene informatie

Beheerder

Beethoven Beheer BV
Johanniterlaan 8b
3841 DT Harderwijk
0341 43 86 10
info@beethovenbeheer.nl
KvK: 37067411

De directie bestaat uit:
R.H.J.B. Knobben en F.D. Stibbe

Juridisch eigenaar

Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf BV
Johanniterlaan 8b
3841 DT Harderwijk

Raad van toezicht

De raad wordt gevormd door:
M. Verhaaf en J. van Diem

Bewaarder

Apex Depositary Services BV
Van Heuven Goedhartlaan 935a
1181 LD Amstelveen

Accountant

Forvis Mazars Accountants NV
Christiaan Geurtsweg 8
7335 JV Apeldoorn

Juridisch adviseur

Meijburg Legal
Laan van Langerhuize 9
1186 DS Amstelveen

2. Geografische spreiding portefeuille



3. Profiel

Juridische status

Woon-Winkel Fonds is een closed-end beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Deze is aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening (FGR) onder het Nederlands recht.

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

Fiscale status

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

Looptijd

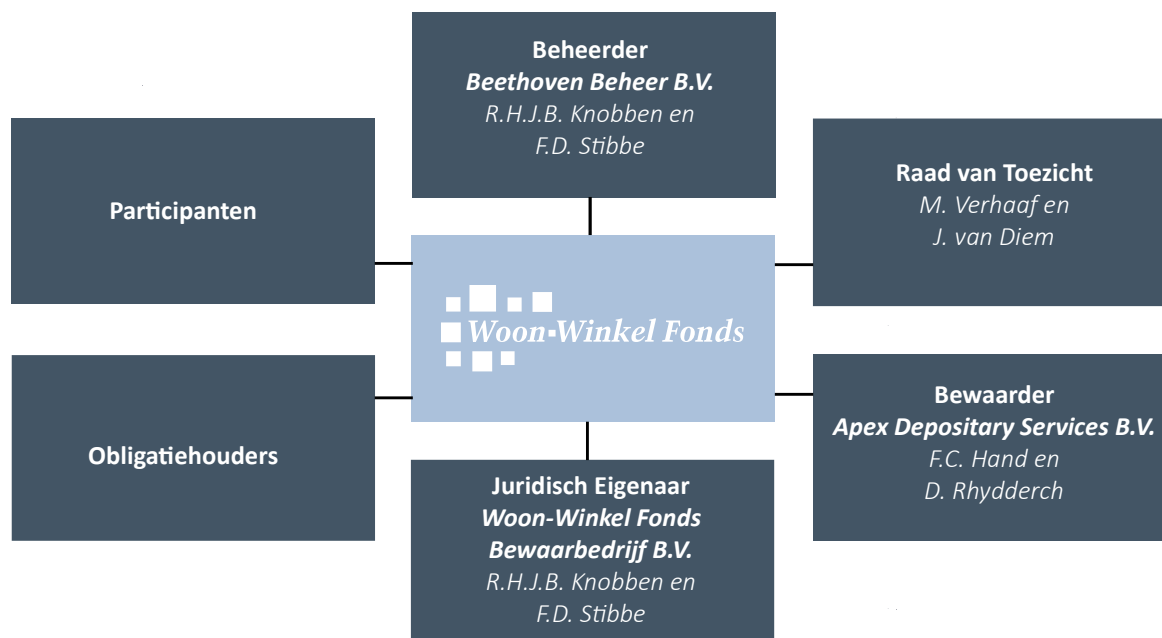
Woon-Winkel Fonds is opgericht op 31 maart 1995 voor onbepaalde tijd.

Toezicht

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

Structuur

Woon-Winkel Fonds is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen de participanten, de beheerder en de juridisch eigenaar. Daarnaast zijn er juridische verhoudingen met de bewaarder, raad van toezicht en de obligatiehouders. De rechtsverhoudingen worden beheerst door het prospectus en de voorwaarden van beheer en bewaring.



De beheerder

Het vermogen van het fonds wordt beheerd door de beheerder. De beheerder is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleggingsbeleid conform het prospectus en kan daarbij gebruik maken van diensten van derden.

De beheerder heeft onder meer de volgende taken: directievoering, financiële administratie en beleggersadministratie.

Voor deze werkzaamheden brengt de beheerder een beheervergoeding van 1,2% op jaarbasis van het balanstotaal in rekening. Daarnaast ontvangt de beheerder 10% van de bij verkoop van onroerend goed gerealiseerde winst.

De juridisch eigenaar

Het fonds kan geen goederen in eigendom hebben of verplichtingen aangaan, omdat het geen rechtspersoon is. Daarom bestaat er een afzonderlijke entiteit die het juridisch eigendom houdt en alle verplichtingen aangaat.

De participanten

De participanten in het fonds zijn gezamenlijk (ieder naar rato van het aantal gehouden participaties) economisch gerechtigd tot het vermogen van het fonds. Het door de participanten bijeen gebrachte vermogen is bestemd ter collectieve belegging voor hun rekening en risico. Daarnaast zijn zij gerechtigd op uitkeringen, hebben zij stemrecht in de participantenvergaderingen en zijn onderworpen aan de overeengekomen beperkingen van deze rechten.

De bewaarder

De bewaarder opereert als AIFMD bewaarder en heeft tot taak er op toe te zien dat de beheerder het vermogen van het fonds beheert in overeenstemming met het prospectus en de voorwaarden van beheer en bewaring. Sinds 20 juli 2016 treedt Apex Depositary Services (voorheen Darwin Depositary Services B.V.) op als bewaarder van Woon-Winkel Fonds. Op 20 maart 2015 heeft de AFM aan de bewaarder toestemming verleend om als AIFMD bewaarder op te treden voor beleggingsfondsen die beleggen in vastgoed.

De raad van toezicht

Het fonds heeft een raad van toezicht die toezicht houdt op het beheer van het fonds zoals dat wordt uitgevoerd door de beheerder. Ook kan de raad van toezicht de beheerder met advies bijstaan.

De leden van de raad van toezicht hebben in de verslagperiode geen belangen gehad in de vastgoedbeleggingen van het fonds en hebben geen participaties in Woon-Winkel Fonds.

De heer Verhaaf is per 1-7-24 toetreden en de heer Van Diem per 1-1-25. De heer Sanders is per 1-7-25 afgetreden.

De obligatiehouders

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

Verhandelbaarheid

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

Beleggingsdoelstelling

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

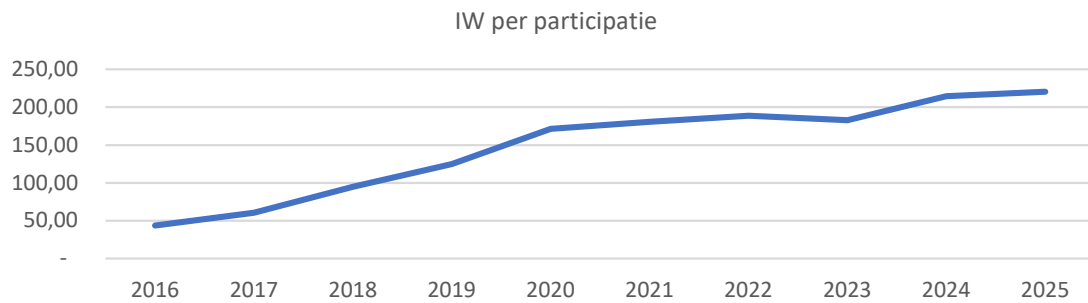
- woningen (voor minimaal 20%);
- winkels (voor minimaal 20%);
- kantoren en bedrijfsgebouwen (voor maximaal 20%).

Prospectus

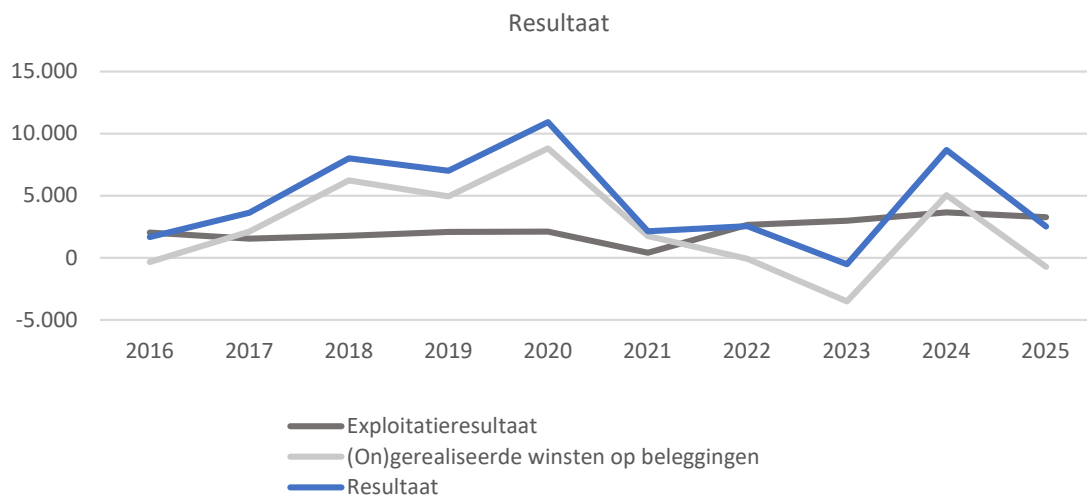
Voor de beleggingsentiteit is een prospectus opgesteld met informatie over de beleggingsentiteit, de kosten en de risico's. Dit document is kosteloos verkrijgbaar ten kantore van de beheerder en tevens gepubliceerd op de website <www.woon-winkelfonds.nl>. Het meest recente prospectus dateert uit 2017.

4. Meerjarenoverzicht kerncijfers

Fondsvermogen	2025	2024	2023	2022	2021
Fondsvermogen <i>in duizenden euro's</i>	51.479	50.166	42.693	44.135	42.187
Aantal uitstaande participaties	233.924	233.924	233.924	233.924	233.924
Intrinsieke waarde per participatie vóór uitkering in €	225,20	219,58	186,36	191,23	180,34
Uitkering in €	5,13	5,13	3,85	2,56	-
Intrinsieke waarde per participatie ná uitkering in €	220,07	214,45	182,51	188,67	180,34



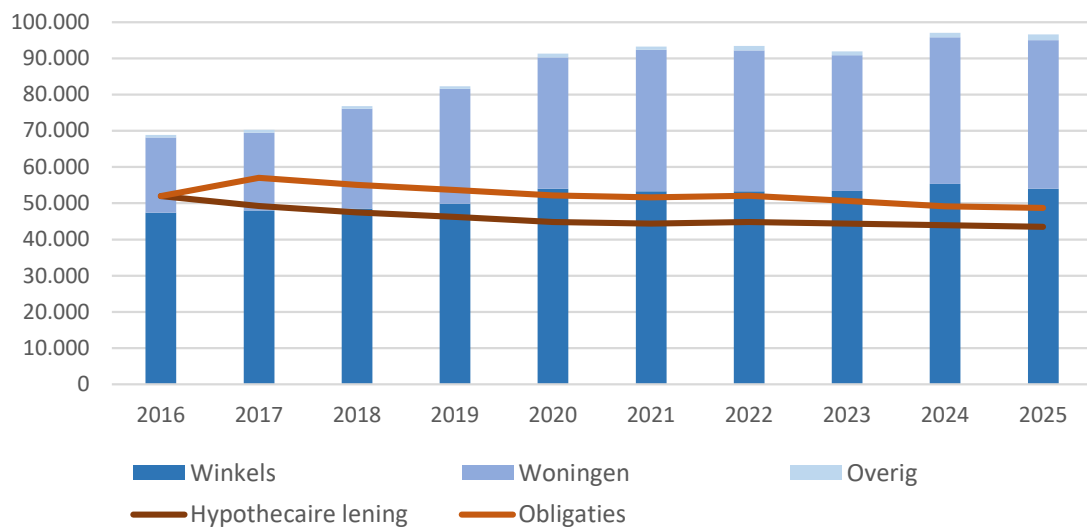
Resultaat (<i>in duizenden euro's</i>)	2025	2024	2023	2022	2021
Directe opbrengsten uit beleggingen	7.734	7.407	7.135	6.636	6.358
Exploitatiekosten	1.798	1.062	1.304	1.227	837
Overige bedrijfskosten	2.673	2.703	2.856	2.778	5.130
Exploitatieresultaat	3.263	3.642	2.975	2.631	391
(on)gerealiseerde winsten op beleggingen	- 750	5.031	- 3.517	- 83	1.738
Resultaat	2.513	8.673	- 542	2.548	2.129



Vastgoedbeleggingen (in duizenden euro's)	2025	2024	2023	2022	2021
Winkels	53.975	55.340	53.375	53.290	53.340
Woningen	41.080	40.477	37.520	38.916	39.042
Overig (inclusief vooruitbetaalde termijnen onroerend goed)	1.572	1.269	1.036	1.244	896
Totaal	96.627	97.086	91.931	93.450	93.278
Aantal eenheden	357	357	357	352	349

Vreemd vermogen (in duizenden euro's)	2025	2024	2023	2022	2021
Hypothecaire lening	43.425	43.875	44.325	44.775	44.327
Obligaties	5.246	5.258	6.263	7.223	7.223
Totaal	48.671	49.133	50.588	51.998	51.550
Loan-to-Value	50,4%	50,6%	55,0%	55,6%	55,3%

Vastgoedbeleggingen en vreemd vermogen





5. Bestuursverslag

Hierbij presenteert het bestuur van de beheerder, Beethoven Beheer BV, het jaarverslag over 2025 van het Woon-Winkel Fonds. Het omvat de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025.

In dit voorwoord worden een aantal ontwikkelingen kort en bondig aangekaart. De meeste van deze onderwerpen worden uitgebreider toegelicht in het vervolg van dit verslag en/of in de jaarrekening.

Resultaten

Het fonds heeft een positief resultaat behaald van € 2,5 miljoen, waarvan € 3,3 miljoen exploitatieresultaat. De herwaardering bedraagt € 0,75 miljoen negatief. Door het positieve resultaat stijgt de intrinsieke waarde per participatie op 31-12-25 naar € 220,07.

Externe invloeden

De (toekomstige) resultaten van het fonds zijn sterk afhankelijk van externe invloeden. De inflatie, de renteontwikkeling, de Wet betaalbare huur, de omgevingswet, maar ook de blijvende krapte op de woningmarkt hebben sterke invloed op de resultaten van het fonds. Ook is het dit jaar weer lastig gebleken om beschikbare onderhoudspartijen te vinden tegen een passende prijs.

De situatie in Oekraïne, Rusland en de Verenigde Staten is nog steeds onzeker, maar ook de binnenlandse politieke onzekerheden zijn nog aanwezig. Hoe gaat de vastgoedmarkt zich de komende jaren ontwikkelen, krijgt de bouwsector (voldoende) ruimte voor het realiseren van nieuwbouw en welke belastingplannen worden definitief doorgezet?

De beheerder blijft daarom ook dit jaar behoudend in de prognose.

Interne wijzigingen

De heren Sanders en Boogaard zijn inmiddels afgetreden in de raad van toezicht. Het team van Beethoven Beheer BV heeft in de zomer van 2025 'afscheid' genomen van de heren met een gezellige dag uit. De beheerder wil de heren nogmaals bedanken voor de fijne samenwerking in de afgelopen jaren.

Beethoven Beheer BV werkt sinds 1-1-25 met het nieuwe vastgoedadministratiesysteem Bloxs. De ervaringen zijn erg goed en een aantal processen zijn geoptimaliseerd. Uiteraard blijft de beheerder zich inzetten voor verbeteringen.

In september 2025 is er een nieuwe medewerkster gestart met de functie Commercieel Beheerder. Deze functie is nieuw binnen Beethoven Beheer BV en de betreffende dame zal zich voornamelijk richten op de woningportefeuille.

Algemene ontwikkelingen

Economie

De Nederlandse economie kende in 2025 een robuuste groei, gedreven door hogere consumentenbestedingen (lonen stijgen harder dan inflatie) en overheidsuitgaven. De verwachting is dat de groei van het BBP zal uitkomen op 1,5-1,7%, terwijl dit in 2024 nog 0,9% op jaarbasis was.

De inflatie was in 2024 relatief hoog en is gedurende het jaar 2025 licht gedaald, maar bleef hoger dan in de rest van het eurogebied. Het verwachte jaarcijfer 2025 is 3,0-3,2% ten opzichte van 3,3% in 2024. Dit is nog steeds boven de centrale doelstelling van de ECB (2%). Hogere lonen, sterke binnenlandse bestedingen en prijsdruk in diensten en voedingsmiddelen houden de inflatie relatief hoog.

Hoewel de arbeidsmarkt nog steeds krap is, is er een verschuiving richting minder spanning: het aantal vacatures daalt licht en de loongroei vlakkt af, wat sommige werkgevers ruimte geeft om krachten aan te trekken.

In 2024 stond het kabinet onder druk door internationale onzekerheden, stijgende prijzen en politieke debatten over begrotingsdiscipline. In oktober 2025 vonden vervroegde Tweede Kamerverkiezingen plaats nadat het kabinet was gevallen. Dit zorgde voor politieke onzekerheid die mogelijk beleidsbeslissingen vertraagde, met name op het gebied van begrotingsbeleid, arbeidsmarkt en investeringen. Analisten wijzen op langere formatieperioden en fragmentatie als risicofactoren voor een stimulerend economisch beleid.

Vastgoedbeleggingsmarkt

De vastgoedmarkt in Nederland laat in 2025 sterke tekenen van herstel zien na de onzekerheid in voorgaande jaren. Zowel de beleggingsactiviteit als de transactievolumes nemen toe, hoewel dit sterk sector- en segmentafhankelijk is. Er zijn echter nog altijd uitdagingen, zoals krapte in het woningaanbod en een veranderende investeringsdynamiek.

Het totale beleggingsvolume in vastgoed in Nederland komt naar verwachting uit op € 8 miljard in 2025, wat duidt op een groei van 6% ten opzichte van vorig jaar. De woningmarkt en uitpondprojecten leveren de belangrijkste bijdrage aan deze groei en trekken relatief veel kapitaal aan. Andere segmenten zoals kantoren en bedrijfsruimten laten minder sterke prestaties zien, hoewel er wel verbetering zichtbaar is, bijvoorbeeld in hotel- en leisure-vastgoed.

Het transactievolume in de Nederlandse woningmarkt stijgt naar ongeveer €9,7 miljard in 2025, wat een toename van circa 29% ten opzichte van 2024 betekent. Dit vormt het hoogste transactievolume sinds 2020 door sterke investeringen in zowel bestaande huurwoningen als nieuwbouw.

Woningprijzen in Nederland blijven stijgen, mede door de aanhoudende vraag, een krap aanbod en stijgende inkomens. Volgens recente data is de woningprijsindex in 2025 met ongeveer 7% gestegen ten opzichte van 2024 (na correctie van inflatie). Hoewel prijzen blijven stijgen, neemt het tempo van de groei geleidelijk af in 2025 vergeleken met de extreme stijgingspercentages van voorgaande jaren. In sommige belangrijke steden en segmenten zijn er zelfs tekenen van prijsstabilisatie of licht lagere transactiepreisen. Naast prijsstijgingen is het aantal woningtransacties in 2025 ook hoger dan in 2024, wat wijst op een actieve marktdynamiek.

Kortom: de Nederlandse vastgoedmarkt laat tekenen van herstel zien en beleggers krijgen weer meer vertrouwen.

Tegelijkertijd blijven structurele uitdagingen zoals woningtekorten, hogere rente en veranderende condities belangrijke aandachtspunten.

Overheid

Gedurende 2025 zijn er diverse veranderingen in de wet- en regelgeving doorgevoerd en aangekondigd die impact hebben op de vastgoedmarkt. Zo heeft de Wet betaalbare huur een negatieve impact gehad op de huurverhogingen van 2025 en verplicht deze wetgeving tot verdere verduurzaming(skosten). Er is nog steeds onduidelijkheid over de belastingplannen rondom box 3 vermogen, waardoor de uitpond-trend blijft voortduren. Hier speelt ook de rente aftrekbeperking een rol. Er is een verlaging van de overdrachtsbelasting per 2026 aangekondigd en de fiscale regels rondom vastgoedfondsen is ook nog onderhevig aan onzekere wetswijzigingen.

Wet betaalbare huur

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. De gereguleerde- en geliberaliseerde sector is uitgebreid met de sector middenhuur. Per voornoemde datum dienen alle nieuwe huurcontracten te worden verhuurd op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS) waarbij het alleen binnen de vrije sector nog mogelijk is om de huurprijs vrij te bepalen. Daarnaast dient de huurprijs van de woningen welke op basis van de actuele puntentelling tot het sociale segment behoren, uiterlijk per 1 juli 2025 te zijn gecorrigeerd naar de maximaal redelijke huur.

Voorvoemde wetgeving heeft een direct en negatief effect op het fonds. Allereerst vanuit een lagere aanvangshuur bij wederverhuur voor een deel van de woningen binnen de portefeuille. Daarnaast heeft er per 1 juli 2025 een neerwaartse correctie plaatsgevonden voor een deel van de contracturen binnen het sociale segment. Desalniettemin zijn de contracturen van de woningen over de gehele portefeuille per 1 juli 2025 gemiddeld verhoogd met 1,37%.

Huurindexatie

Sinds 2021 geldt een maximering van de jaarlijkse huurverhoging, welke jaarlijks door de overheid wordt vastgesteld. Deze maximering geldt tot 1 mei 2029. Voor de gereguleerde huur geldt een maximale huurverhoging gebaseerd op de gemiddelde loonontwikkeling +1%. Voor de vrije sector volgt de maximale huurverhoging de laagste van gemiddelde loonontwikkeling +1% óf inflatie +1%.

In 2025 waren de maximale huurverhogingen 5% voor de sociale huur, 7,7% voor de middenhuur en 4,1% voor de vrije sector.

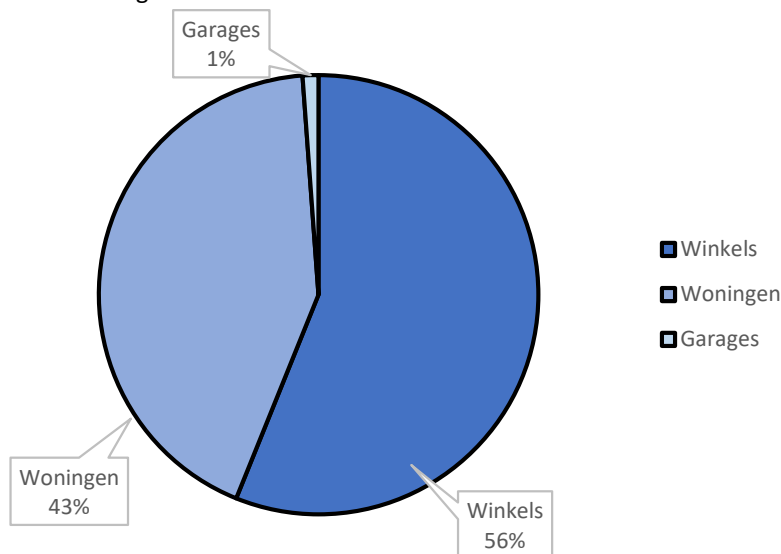
Portefeuille

Algemeen

De portefeuille van Woon-Winkel Fonds is in 2025 qua samenstelling en aantallen vrijwel gelijk gebleven. De portefeuille bestaat per 31 december 2025 uit 357 eenheden. In bijlage 1 is de verloopstaat van het onroerend goed opgenomen en in bijlage 2 een gedetailleerd overzicht van alle eenheden.

Samenstelling

Jaarlijks wordt de gehele portefeuille in december getaxeed. Per 1 december 2025 is er een update van de taxaties uitgevoerd door Jones Lang LaSalle. De samenstelling van de portefeuille naar soort belegging op basis van de taxatiewaarde ziet er als volgt uit.



De herwaardering 2025 is per saldo € 0,75 miljoen negatief waarmee het totale belegd vermogen ultimo 2025 is gedaald van € 96,9 miljoen naar € 96,2 miljoen. Het aandeel in de winkels is het grootst met € 54 miljoen, waarna de woningen volgen met € 41 miljoen en een klein gedeelte voor de garages met € 1 miljoen.

Investeringen

Gedurende 2025 zijn er geen investeringswerkzaamheden afgerond, waardoor deze niet zijn gecorrigeerd in de herwaardering. De uitgaven hebben betrekking op lopende projecten (met name Apeldoorn en Son & Breugel) welke naar verwachting in 2026 worden afgerond. Deze uitgaven zijn nu gesaldeerd op de 'vooruitbetaalde termijnen onroerend goed'. De totale uitgaven waren in 2025 € 291.000.

Aan- en verkopen

In 2025 hebben er geen aan- en verkopen plaatsgevonden in de portefeuille.

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 aandacht voor het verduurzamen van complexen middels installatie van zonnepanelen en het verbeteren van isolatiewaarden. Op het moment van huurmutaties en noodzakelijke verbouwingen worden ook de overige verbeteringen ten aanzien van het energielabel beoordeeld en eventueel uitgevoerd afhankelijk van de gebouwkenmerken.

Nieuwe commerciële contracten

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

In Apeldoorn is het contract van Mansion24 per maart 2025 beëindigd en is er een nieuwe huurovereenkomst gesloten met het marketingbureau Mr. Boost per 1 mei 2025 voor een periode van 5 jaar.

In Beilen heeft de autozaak opgezegd per 30 september 2025, maar per 15 oktober 2025 is deze unit weer verhuurd. De nieuwe huurder exploiteert een sportschool en heeft getekend voor een periode van 5 jaar.

Leegstand

De leegstand over het boekjaar 2025 is gestegen ten opzichte van 2024, namelijk van 2,4% naar 5,5%. Uitgesplitst is deze voor de commerciële huur 6,0% (2024: 2,8%) en voor de woningen 3,8% (2024: 0,9%).

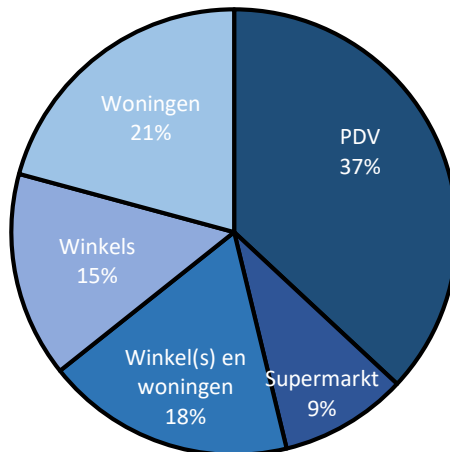
De stijging van de commerciële leegstand is voornamelijk het gevolg van de opzeggingen van de Spar in Hilversum, Deventer en Zaamslag. Voor de vroegtijdige opzegging in Hilversum heeft de Spar een afkoopsom van € 264.000 voldaan en voor Zaamslag € 63.000. Deze bedragen zijn opgenomen onder de overige opbrengsten.

De stijging bij de woningen is grotendeels te verklaren door uitgevoerde renovaties bij mutaties, waardoor de woningen enkele maanden leeg stonden.



Concentraties portefeuille

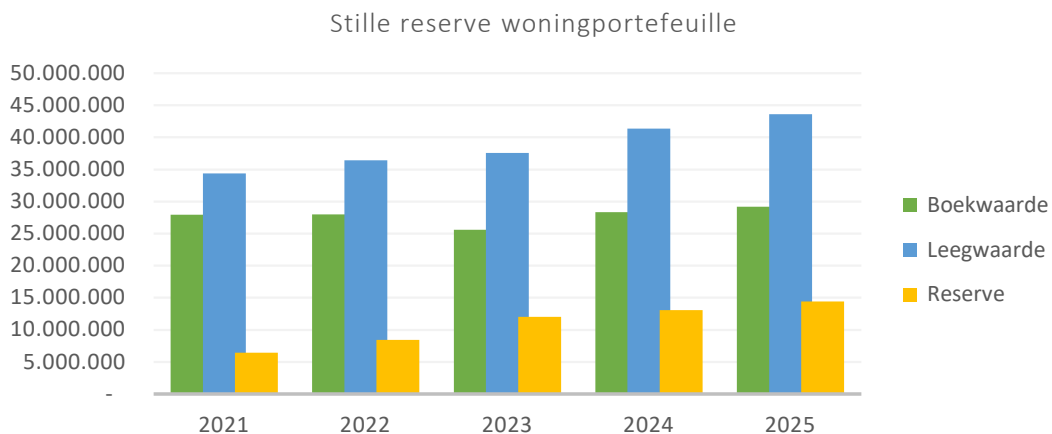
In onderstaand diagram zijn de concentraties per soort object op basis van de totale theoretische huuropbrengsten weergegeven. De meeste huur komt voort uit de PDV (perifere detailhandel vestiging) met een prominente rol voor Son en Breugel. Er bestaat een concernrisico bij de supermarkten, omdat deze veelal onder dezelfde entiteit vallen. Dit concernrisico is deels werkelijkheid geworden in 2025, want in de categorie supermarkt is inmiddels 37% leegstand.



Stille reserve

De stille reserve van de woningen is dit jaar na taxatie opnieuw gestegen. Onder de stille reserve wordt verstaan het verschil tussen de getaxeerde leegwaarde bij individuele verkoop en de getaxeerde waarde in verhuurde staat op complexniveau. In de jaarrekening van Woon-Winkel Fonds worden woningen gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Deze stille reserve komt daarmee niet tot uiting in het vermogen en resultaat. De stille reserve is berekend over de woningcomplexen, maar niet over de gecombineerde complexen.

Per jaarultimo bedroeg de stille reserve € 14,4 miljoen ten opzichte van € 13,0 miljoen ultimo 2024. De ontwikkeling van de stille reserve van de afgelopen jaren is in onderstaande grafiek weergegeven.



Taxatiemethode portefeuille en financier

Per 1 december 2025 is de portefeuille van Woon-Winkel fonds gewaardeerd door Jones Lang LaSalle. De marktwaarde van de portefeuille is daarbij vastgesteld op € 96,18 miljoen. Als grondslag voor het bepalen van de marktwaarde is grotendeels uitgegaan van een exploitation scenario, oftewel de beleggingswaarde. Bij het overgrote deel van de woningcomplexen, al dan wel of niet gecombineerd met commercieel vastgoed, is echter ook een berekening gemaakt op basis van een privatization scenario gebaseerd op het uitponden van het complex. Daarbij is de hoogste waarde vanuit beide scenario's opgenomen als marktwaarde.

Met betrekking tot bovenstaande is de vraag op basis van welke grondslag de daadwerkelijke marktwaarde dient te worden bepaald. Daarbij is onder meer gekeken naar het uitgangspunt die Handelsbanken, als financier, stelt aan de waardering van de portefeuille. Handelsbanken geeft daarin aan dat de marktwaarde op basis van uitponden alleen relevant is indien:

1. Er voldoende objecten (tenminste 10) in het complex of de portefeuille aanwezig zijn die het uitpondsscenario rechtvaardigen; en
2. Uitponden ook daadwerkelijk het doel van de eigenaar is; en
3. Uitponden per direct mogelijk is, of op korte termijn realiseerbaar zonder significante kosten.

In de basis kan worden gesteld dat een uitpondsscenario niet van toepassing is op de huidige portefeuille. De portefeuille bestaat immers grotendeels uit gebroken bezit met minder dan 10 eenheden per complex, Woon-Winkel fonds heeft uitponden niet tot doel en uitponden is bij diverse complexen niet mogelijk zonder het maken van significante kosten voor bijvoorbeeld het juridisch splitsen van het complex. Indien wordt uitgegaan van een scenario waarin alle objecten worden gewaardeerd op basis van het exploitation scenario, bedraagt de getaxeerde marktwaarde € 90,16 miljoen. Dit zou een afwaardering van € 6,02 miljoen op de huidige waardering tot gevolg hebben.

Als het Woon-Winkel Fonds wel een uitpondsdoelstelling zou hebben en de eis van Handelsbanken - dat een complex uit tenminste 10 objecten moet bestaan - in aanmerking genomen zou worden, dan bedraagt de getaxeerde marktwaarde € 95,18 miljoen, een afwaardering van € 1 miljoen ten aanzien van de huidige taxatiewaarde.

Toekomstige ontwikkelingen

De beheerder heeft voortdurend aandacht voor het in stand houden en verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille. Een aantal verbouwingen staat al langere tijd op de planning, maar vraagt veel tijd in de voorbereiding. De volgende verbouwingen staan op de planning voor 2026 en later:

Apeldoorn

In het complex in Apeldoorn is al jaren leegstand in de commerciële plint, waardoor de beheerder heeft besloten om deze te verbouwen naar appartementen. Er zullen 18 appartementen worden gerealiseerd, waarbij het huidige casco van de voormalige winkels in stand gehouden blijft. De bouw wordt op 5 januari 2026 opgestart en naar verwachting vóór augustus afgerond.

Son en Breugel

In Son en Breugel wordt de gevel vernieuwd. Er wordt een nieuwe gevel geplaatst die een modernere uitstraling heeft, maar ook energetisch een verbetering realiseert. In deze gevel zullen de reclame-uitingen van de huurders op daarvoor aangegeven plaatsen worden geplaatst, zodat dit een eenduidig beeld geeft in de situering. Deze werkzaamheden worden in februari 2026 uitgevoerd.

Financiële gegevens en ontwikkelingen

Algemeen

Het jaar 2025 is afgesloten met een positief resultaat van € 2,5 miljoen, bestaande uit het exploitatieresultaat van € 3,2 miljoen en de negatieve herwaardering van € 0,75 miljoen. De intrinsieke waarde per participatie is per 31 december 2025 gestegen naar € 220,07 ten opzichte van € 214,45 per 31 december 2024.

Financiering

Het fonds heeft in 2021 een kredietovereenkomst gesloten met Handelsbanken voor een bedrag van € 45 miljoen. Deze hypothecaire lening is verstrekt in februari 2022 en heeft een looptijd van 5 jaar. Gedurende de looptijd heeft de lening een vaste rente van 2,4% en is de reguliere aflossing 1%.

De financiële convenanten die zijn opgenomen in de kredietovereenkomst zijn:

1. Marktwaaardedekkingsratio - verhouding uitstaande financiering ten opzichte van de reële waarde - met een maximum van 60%.
2. Rentedekkingsratio - de nettohuur ten opzichte van de verschuldigde rente - met een minimum van 3,0.
3. Solvabiliteitsratio - verhouding eigen vermogen (inclusief obligaties*) ten opzichte van het totale vermogen - met een minimum van 40%.

* Handelsbanken rekent de uitstaande obligaties tot het eigen vermogen in de berekening van de solvabiliteitsratio.

Zolang er enig bedrag onder deze kredietovereenkomst uit staat, dient er voortdurend aan deze convenanten te worden voldaan. Toetsing van de convenanten vindt plaats op 31 december van elk jaar. Bij overschrijding van één van de convenanten zal er (1 & 3) moeten worden afgelost om weer aan de convenant te voldoen of (2) de jaarlijks verschuldigde rente worden gestort op een geblokkeerde rekening.

Per 31-12-25 wordt er ruimschoots aan de convenanten voldaan, namelijk respectievelijk 1) 45%, 2) 5,3 en 3) 55%.

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.

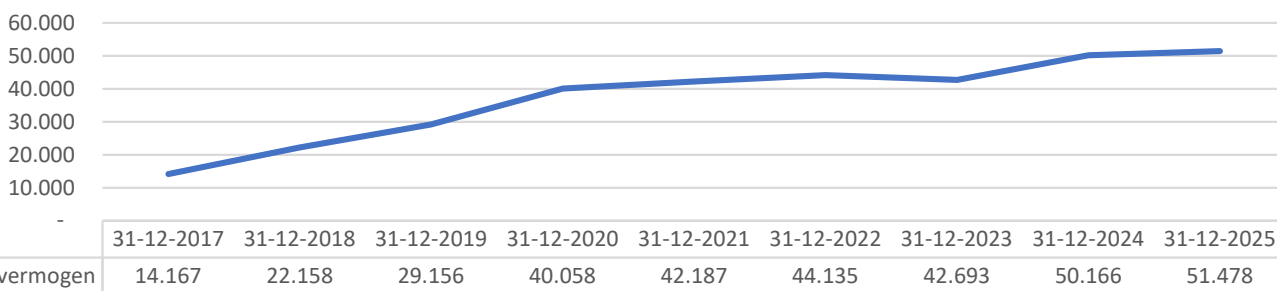
Gezien de ruime marge ten aanzien van de huidige ratio's verwacht de beheerder ook in de toekomst aan deze convenanten te kunnen blijven voldoen. De financiering geeft, in combinatie met de huidige liquiditeiten van het fonds, voldoende basis en vertrouwen voor de dekking van de huidige openstaande verplichtingen. Daarmee is de continuïteit van het fonds gewaarborgd.

Fondsvermogen

Het totale fondsvermogen van het fonds is per 31 december 2025 gestegen naar € 51,5 miljoen ten opzichte van € 50,2 miljoen per 31 december 2024. Gedurende het boekjaar is een uitkering van € 1,2 miljoen (2024: € 1,2 miljoen) aan het vermogen onttrokken. Het resultaat over het boekjaar bedraagt € 2,5 miljoen positief (2024: € 8,7 miljoen positief). Hiermee is een beleggingsrendement gegenereerd van 5% (2024: 20%).

De onderstaande grafiek toont de ontwikkeling van het totale fondsvermogen sinds de herstructurering in 2017.

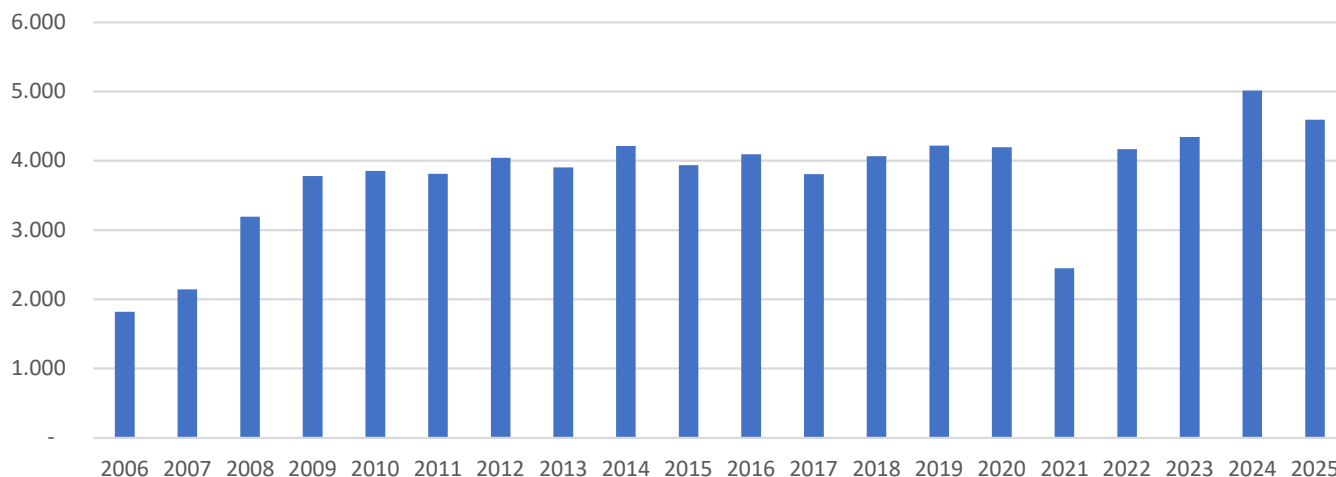
Totaal fondsvermogen



Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat -exclusief financieringskosten- over 2025 bedraagt € 4,6 miljoen ten opzichte van € 5,0 miljoen over 2024. De ontwikkeling van het exploitatieresultaat in de afgelopen 20 jaar is in onderstaande grafiek weergegeven.

Exploitatieresultaat (in duizenden euro's)



De ontwikkeling van het exploitatieresultaat laat over het algemeen een positieve trend zien. De dip in 2021 is het gevolg van de herfinancieringskosten. De flinke toename in 2024 van ruim € 0,5 miljoen is voornamelijk het gevolg van hogere huuropbrengsten en lagere onderhoudskosten.

Financieringskosten

De financieringskosten zijn in 2025 licht gedaald ten opzichte van 2024 als gevolg van de reguliere aflossingen. Daarnaast heeft de beheerder de overtollige liquide middelen een aantal maanden in deposito gehouden bij Handelsbanken tegen een rentevergoeding tussen de 1,6% en 2,8%.

Rentedekking instrumenten

Voor het fonds zijn geen rentedekking instrumenten actief, aangezien al het vreemde vermogen is gefinancierd tegen een vaste rente.

Een uitgebreide toelichting op de financiële gegevens is opgenomen in de jaarrekening.

Risico's

Algemeen

Aan de beleggingen in het fonds zijn financiële kansen, maar ook financiële risico's verbonden. De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen en aandeelhouders in het fonds kunnen mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Een spreiding van de beleggingen zal naar verwachting een mitigerend effect op deze risico's hebben. De voornaamste risico's en onzekerheden worden hieronder nader toegelicht.

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. Die risico's kunnen anders zijn naar gelang het soort onroerend goed waarin wordt belegd. 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.

Renterisico

De beleggingen van het fonds worden (deels) gefinancierd met vreemd vermogen. Zolang de rentekosten lager zijn dan de opbrengsten 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. Hiermee is het renterisico tot 2027 afgedekt.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is het risico dat de beleggingsentiteit over onvoldoende liquide middelen beschikt om de lopende betalingen, waaronder de terugbetaling van ontvangen zekerheden en uittredende participanten, te kunnen verrichten. Onder normale omstandigheden is het risico van een liquiditeitstekort beperkt.

Binnen het liquiditeitsrisico wordt ook het verhandelbaarheidsrisico geclassificeerd. Het verhandelbaarheidsrisico is het gemak waarmee een belegging verkocht kan worden tegen of nabij haar marktwaarde. Liquiditeitsrisico's kunnen daardoor ontstaan wanneer een bepaalde onderliggende belegging moeilijk te verkopen is.

Gedurende de verslagperiode hebben zich geen problemen voorgedaan met betrekking tot de liquiditeit. De kasstroom van de beleggingsentiteit was in de verslagperiode ruim voldoende om aan de lopende betalingen te voldoen.

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 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

Fraude is het bedriegen van personen, bedrijven of de overheid. Zaken worden anders voorgesteld dan ze zijn om een voordeel te behalen ten koste van anderen. Er zijn verschillende vormen van fraude, zoals identiteitsfraude, internetfraude en oplichting.

De beheerder streeft ernaar om de kans op fraude zoveel mogelijk in te perken. De open en transparante bedrijfscultuur en een 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.

De belangrijkste frauderisico's worden ondervangen door proceduremaatregelen die zijn opgenomen in de AO/IB van de beheerder. Zo wordt het frauderisico bij inkoop en betaling ingeperkt door geautomatiseerde en verplichte autorisatieschema's in de boekhoudsoftware op de facturen alvorens deze voor betaling klaargezet kunnen worden en wordt de daadwerkelijke betaling altijd uitgevoerd met het 4-ogen principe met directie. Tevens voert de AIFMD-bewaarder periodiek controle uit op de kasstroom. Overige frauderisico's, zoals bij inkoop en uitgifte van participaties of aan- en verkoop van vastgoed, worden ingeperkt middels functiescheidingen en autorisatie (zowel intern als extern), maar deze gebeurtenissen zijn de afgelopen jaren niet/weinig aan de orde geweest.

Verduurzamingsrisico

De wet- en regelgeving omtrent de verduurzaming van onroerend goed is sterk in ontwikkeling. De eisen ten aanzien van bijvoorbeeld isolatie, energiestaat 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 energiestaat. Indien er nieuwe beleggingen worden aangekocht, dan wordt de mate van duurzaamheid meegenomen in de investeringsbeslissing.

Risicobeheer

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 de vergaderingen met de raad van toezicht evenals in de vergaderingen met de bewaarder. Zo is er tijdens deze vergaderingen 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.

Naast de in het prospectus opgenomen maatregelen en procedures zijn ook in de AO/IB de nodige procedures beschreven op het gebied van risicobeheer en compliance. Ook de AFM, als toezichthouder voor de financiële markt, zorgt direct en indirect voor alertheid bij de beheerder aangaande risicobeheer.

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. De beheerder is voortdurend waakzaam en proactief teneinde verdere verbeteringen in het risicobeheer aan te brengen.

Voor de overige risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 1 (Risicofactoren) van het prospectus 2017.

Beheerder

Beloning beheerder en personeel

Het beloningsbeleid is vastgesteld op het niveau van de beheerder. Het beloningsbeleid is erop gericht om marktconform te belonen en het klantbelang centraal te stellen. Jaarlijks wordt het beloningsbeleid geëvalueerd en waar nodig aangepast om blijvend te voldoen aan wet- en regelgeving en maatschappelijke normen.

De beheerder van de beleggingsentiteit heeft over boekjaar een totale vergoeding van € 466.541 (2024: € 409.171) toegekend aan zijn gehele personeel. Dit bedrag bestaat in het geheel uit een vaste vergoeding.

De beheerder had over het boekjaar gemiddeld 9,33 FTE in dienst (2024: gemiddeld 8,04 FTE). Dit is exclusief de 2 directieleden. De directie heeft over het boekjaar een totale vergoeding van € 441.000 (2024: € 441.000) ontvangen. Ook deze vergoeding kent enkel een vaste component.

Verklaring omtrent bedrijfsvoering

Wij beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (BGfo).

Wij hebben gedurende het afgelopen boekjaar verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Bij onze werkzaamheden hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 (indien AIF artikel 115y) van het BGfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaren wij als beheerder voor Woon-Winkel Fonds te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 BGfo (indien AIF artikel 115y), die voldoet aan de eisen van het BGfo.

Wij hebben evenmin geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2025 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.



Vooruitzichten

Beleggingsbeleid

Het beleid van de afgelopen jaren, waarbij verhoging van het exploitatieresultaat en “upgraden” van de kwaliteit van de portefeuille als belangrijkste doelstellingen werden gezien, heeft tot een stabiel exploitatieresultaat geleid, afgezien van de kosten voor herfinanciering in 2021. Voor het komende jaar zal de beheerder het beleid onverminderd voortzetten.

Doelstellingen voor 2026

De belangrijkste doelstelling voor 2026 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 2026 verschillende investeringen op de planning, waaronder het revitaliseren van Apeldoorn, maar ook de meerjarenonderhoudsplanung waarin de labeling een prominent onderdeel is, blijft een belangrijke rol spelen. Ten aanzien van de hypothecaire lening zal de beheerder komend jaar de procedure voor herfinanciering opstarten, aangezien de huidige lening in februari 2027 afloopt.

De speerpunten blijven in 2026 het optimaliseren van de huurinkomsten en beheersing van de kosten. De effecten van de inflatie blijven ook komend jaar een uitdaging. De beheerder zal regelmatig contact onderhouden met (commerciële) huurders en kritisch zijn op de inkoopkosten.

Harderwijk, 18 februari 2026

Beethoven Beheer B.V.

De directie

R.H.J.B. Knobben en F.D. Stibbe

6. Jaarrekening

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

Activa	31-12-2025	31-12-2024
Beleggingen (1)		
Winkels	53.975	55.340
Woningen	41.080	40.477
Overige	1.125	1.113
Vooruitbetaalde termijnen onroerend goed	447	156
	96.627	97.086
Vorderingen (2)		
Overige vorderingen en overlopende activa	65	40
Geldmiddelen en kasequivalenten (3)		
Liquide middelen	5.711	3.761
TOTALE ACTIVA	102.403	100.887
Passiva		
Fondsvermogen (4)		
Geplaatst kapitaal	10.159	10.159
Herwaarderingsreserve	23.249	22.847
Overige reserve	15.558	8.487
Onverdeeld resultaat	2.513	8.673
	51.479	50.166
Langlopende schulden (5)		
Hypothecaire lening	42.975	43.425
Obligaties B	5.136	5.246
	48.111	48.671
Kortlopende schulden (6)		
Aflossingsverplichtingen	560	462
Overige schulden en overlopende passiva	2.253	1.588
	2.813	2.050
TOTALE PASSIVA	102.403	100.887

Resultatenrekening (bedragen in duizenden euro's)

	2025	2024
Directe opbrengsten uit beleggingen (7)		
Huurinkomsten	7.360	7.371
Overige opbrengsten	373	36
Indirecte opbrengsten uit beleggingen (8)		
Gerealiseerde winsten op beleggingen	-	-
Ongerealiseerde winsten op beleggingen	- 750	5.031
Som der bedrijfsopbrengsten	6.983	12.438
Bedrijfskosten (9)		
Exploitatiekosten	1.798	1.062
Vergoedingen voor beheer	1.216	1.145
Financieringskosten	1.331	1.374
Overige uitgaven	125	184
Som der bedrijfskosten	4.470	3.765
Resultaat	2.513	8.673

Kasstroomoverzicht (bedragen in duizenden euro's)

	2025	2024
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	2.513	8.673
Ongerealiseerde winsten op beleggingen	750	- 5.031
Aankopen van beleggingen/investeringen	- 291	- 124
Mutatie kortlopende vorderingen	- 25	16
Mutatie kortlopende schulden	665	- 389
	3.612	3.145
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitkering	- 1.200	- 1.200
Aflossing langlopende schulden	- 462	- 1.455
	- 1.662	- 2.655
Nettokasstroom	1.950	490
Mutatie liquide middelen		
Stand liquide middelen per 1 januari	3.761	3.271
Stand liquide middelen per 31 december	5.711	3.761
Nettokasstroom	1.950	490

7. Toelichting op de jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Woon-Winkel Fonds is een beleggingsfonds naar Nederlands recht en is opgericht op 31 maart 1995. De bewaarder (Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V.) is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37076772. 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 op basis van de continuïteitsveronderstelling en overeenkomstig de door de wetgever opgestelde modellen ten behoeve van de jaarrekening voor beleggingsentiteiten en is in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (in het bijzonder RJ 615 Beleggingsentiteiten) en de jaarrekeningvereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft).

De balans en de winst-en-verliesrekening zijn opgesteld uitgaande van Besluit modellen jaarrekening (BMJ) model Q, respectievelijk model S. Op onderdelen zijn in de jaarrekening bewoordingen gehanteerd die afwijken van de modellen, omdat deze beter de inhoud van de post weergeven.

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

Algemene grondslagen

Opname van een actief of een verplichting

Een actief wordt in de balans opgenomen indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de beleggingsentiteit zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans als een transactie (met betrekking tot het actief of de verplichting) niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen.

Verantwoording van opbrengsten en kosten

Opbrengsten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Kosten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

Activa en passiva worden tegen reële waarde opgenomen, tenzij anders vermeld.

De bedragen, tenzij anders weergegeven, zijn opgenomen in euro's.

Alle bedragen zijn weergegeven in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Gebruik van schattingen

Het opstellen van de jaarrekening vereist dat het management schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van opbrengsten en kosten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden verwerkt in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Beleggingen

Alle onroerend goed beleggingen worden bij de eerste waardering opgenomen tegen kostprijs (inclusief transactiekosten, waaronder overdrachtsbelasting), tenzij de beheerder na aankoop besluit tot een tussentijdse taxatie. Onroerend goed beleggingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen de reële waarde op basis van waardebepalingen door een onafhankelijke externe taxateur.

De vooruitbetaalde termijnen onroerend goed worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Al het onroerend goed van Woon-Winkel Fonds is per 1 december 2025 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.

Overige vorderingen en overlopende activa

De eerste waardering van overige vorderingen en overlopende activa geschiedt tegen reële waarde.

Overige vorderingen en overlopende activa worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen in geval van oninbaarheid.

Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering en wordt dit toegelicht.

Fondsvermogen

Het totaal van eigen vermogen wordt bepaald door het bedrag dat resteert nadat alle activa en verplichtingen volgens de van toepassing zijnde waarderingsgrondslagen zijn verwerkt in de balans.

Voor waardeinstijgingen in financiële instrumenten waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan, moet voor het positieve verschil tussen de boekwaarde en de historische kostprijs een herwaarderingsreserve worden aangehouden.

Langlopende schulden

De eerste waardering van langlopende schulden geschiedt tegen reële waarde. Na de eerste verwerking worden de schulden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Kortlopende schulden

De eerste waardering van kortlopende schulden geschiedt tegen reële waarde. Na de eerste verwerking worden de schulden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Algemeen

De resultaten uit het beleggingsbeleid worden bepaald door de directe en indirecte opbrengsten uit beleggingen. Hiertegenover staan de bedrijfskosten. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben en worden afzonderlijk verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Directe opbrengsten uit beleggingen

Dit betreffen huurinkomsten. Deze worden verwerkt in de periode waarop zij betrekking hebben.

Indirecte opbrengsten uit beleggingen

Deze bestaan uit gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen. Gerealiseerde waardeveranderingen worden bepaald aan de hand van het verschil tussen de netto-opbrengst en de reële waarde aan het begin van het boekjaar. Ongerealiseerde waardeveranderingen worden bepaald door op de reële waarde ultimo boekjaar de (gemiddelde) kostprijs (inclusief aankoopkosten) in mindering te brengen. Ongerealiseerde positieve waardeverschillen tussen de reële waarde en de kostprijs worden per kasstroom genererende eenheid (KGE) opgenomen in de herwaarderingsreserve. De KGE is vastgesteld op de hierna te noemen wijze. 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*.

Bedrijfskosten

De bedrijfskosten worden verwerkt in de periode waarop zij betrekking hebben.

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Kasstromen die betrekking hebben op beleggingen, de mutaties in voorzieningen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Overige kasstromen die samenhangen met toetreding en uittreding zijn opgenomen onder de kasstromen uit financieringsactiviteiten.

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.

Apex Depositary Services 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.

Afgelopen boekjaar hebben er transacties plaatsgevonden met overige verbonden partijen. Alle transacties zijn uitgevoerd tegen marktconforme prijzen en voorwaarden.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

*Dit betreft een eenmalige vaststelling per 31-12-2020 en geldt als ijkpunt voor de toekomst.



8. Toelichting op de balans

1. Beleggingen

Verloop van de beleggingen	Winkels	Woningen	Overig	Vooruitbetaalde termijnen o.g.	Totaal
Stand begin boekjaar	55.340	40.477	1.113	156	97.086
Aankopen/Investeringsen	-	-	-	291	291
Verkopen	-	-	-	-	-
Herwaardering (op basis van taxaties)	- 1.365	603	12	-	- 750
Stand ultimo boekjaar	53.975	41.080	1.125	447	96.627

De boekwaarde per einde boekjaar bedraagt € 96,2 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 2025. De taxateurs hebben bij de bepaling van de reële waarde gebruik gemaakt van de huurwaardekapitalisatie methode ondersteund door de DCF methode.

Onder overig vastgoed worden de garages en parkeerplaatsen gerubriceerd.

De vooruitbetaalde termijnen onroerend goed worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Per einde boekjaar is dit per saldo € 0,4 miljoen.

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 1 december 2025 en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- Het commercieel onroerend goed is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement tussen de 7% en 16%. (2024: tussen de 7% en 18%) en de woningen op een bruto aanvangsrendement tussen de 3% en 13% (2024: tussen de 3% en 9%).*
- Op de waardering van het onroerend goed is een percentage van 11% (2024: 11%) in mindering gebracht voor transactiekosten.
- De gemiddelde markthuur per m² voor het commercieel onroerend goed bedraagt € 124 (2024: € 125), voor de woningen bedraagt deze € 163 (2024: € 149).
- De complexen met woningen (al dan niet gecombineerd) zijn gewaardeerd voor de hoogste waarde van de onderliggende scenarioberekeningen; exploitatie of uitponden, wat vrijwel overal resulteert in de uitpondwaarde. Voor de woningen die zijn gewaardeerd volgens het uitpondscenario is de leegwaarde een belangrijke indicator voor de marktwaarde. De leegwaarde ten opzichte van de taxatiewaarde bij de woningcomplexen ligt tussen de 140% en 160% (2024: 132% en 159%).

Alle beleggingen zijn zowel juridisch als economisch eigendom van Woon-Winkel Fonds. De volledige 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 percentages van 2024 zijn gecorrigeerd ten opzichte van het jaarverslag 2024, omdat er nu gerekend is met de theoretische huuropbrengst.

2. Vorderingen

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

Overige vorderingen en overlopende activa	31-12-2025	31-12-2024
Debiteuren	52	37
Nog te ontvangen rente	11	-
Vooruitbetaalde bedragen	2	3
	65	40

De post debiteuren bestaat uit de openstaande debiteuren ter grootte van € 84.000, waarop de voorziening voor dubieuze debiteuren van € 32.000 in mindering is gebracht. Meer dan de helft van de voorziening is gevormd voor één commerciële debiteur en de rest is grotendeels gereserveerd voor vier particuliere huurders die bij de deurwaarder in behandeling zijn.

De nog te ontvangen rente betreft de opgebouwde rente van het deposito bij Handelsbanken.

3. Geldmiddelen en kasequivalenten

De liquide middelen betreffen voor € 2,7 miljoen direct opeisbare banktegoeden en € 3 miljoen is in deposito gestort bij Handelsbanken tot 19 januari 2026.

Liquide middelen	31-12-2025	31-12-2024
Banktegoeden	2.711	1.761
Deposito	3.000	2.000
	5.711	3.761

4. Fondsvermogen

De ontwikkeling van de diverse onderdelen van het fondsvermogen kan als volgt worden weergegeven:

Kapitaal	2025	2024
Stand begin boekjaar	10.159	10.159
Uitgegeven participaties	-	-
Ingekochte participaties	-	-
Stand ultimo boekjaar	10.159	10.159

Het maatschappelijk kapitaal van de beleggingsentiteit bestaat per 31 december 2025 uit 233.924 participaties (2024: 233.924). Alle participaties zijn geplaatst en volgestort.

Herwaarderingsreserve	2025	2024
Stand begin boekjaar	22.847	18.590
Toevoeging	402	4.257
Vrijval	-	-
Stand ultimo boekjaar	23.249	22.847

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

Overige reserves	2025	2024
Stand begin boekjaar	8.487	14.486
Toevoeging resultaatverdeling voorgaande verslagperiode	8.673	- 542
Uitkering	- 1.200	- 1.200
Mutatie herwaarderingsreserve	- 402	- 4.257
Stand ultimo boekjaar	15.558	8.487

Onverdeeld resultaat	2025	2024
Stand begin boekjaar	8.673	- 542
Toevoeging aan / onttrekking uit overige reserve	- 8.673	542
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.513	8.673
Stand ultimo boekjaar	2.513	8.673

Resultaatbestemming

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening wordt toegevoegd aan het fondsvermogen.

Gesaldeerde mutaties in het fondsvermogen	2025	2024
Stand fondsvermogen begin boekjaar	50.166	42.693
Uitgegeven participaties	-	-
Ingekochte participaties	-	-
Directe opbrengsten uit beleggingen	3.263	7.407
Indirecte opbrengsten uit beleggingen	- 750	5.031
Bedrijfskosten	-	- 3.765
Uitkering	- 1.200	- 1.200
Stand fondsvermogen ultimo boekjaar	51.479	50.166

Intrinsieke waarde per participatie	2025	2024	2023	2022	2021
Intrinsieke waarde	51.479	50.166	42.693	44.135	42.187
Aantal uitstaande participaties	233.924	233.924	233.924	233.924	233.924
Intrinsieke waarde per participatie vóór uitkering	225,20	219,58	186,36	191,23	180,34
Uitkering	5,13	5,13	3,85	2,56	-
Intrinsieke waarde per participatie ná uitkering	220,07	214,45	182,51	188,67	180,34

5. Langlopende schulden

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

Hypothecaire lening	2025	2024
Stand begin boekjaar	43.875	44.325
Aflossing huidig boekjaar	- 450	- 450
Stand ultimo boekjaar	43.425	43.875
Aflossingsverplichting komend boekjaar	- 450	- 450
Langlopend deel per 31-12	42.975	43.425

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

De lening heeft een vast rentepercentage gelijk aan de 5-jaars IRS op het moment van uitkeren met een opslag van 1,85%. Op 10 februari 2022 is de rente vastgesteld op 2,4%. De rente wordt per kwartaal achteraf voldaan.

Ter zekerheid voor de hypothecaire lening van de financier dienen alle onroerend goed beleggingen met een gezamenlijke boekwaarde van € 96,6 miljoen.

De financiële convenanten die zijn opgenomen in de kredietovereenkomst zijn:

- 1) Marktwaaardedekkingsratio - verhouding uitstaande financiering ten opzichte van de reële waarde - met een maximum van 60%. Per 31-12-25 was deze ratio 45%.
- 2) Rentedekkingsratio - nettohuur ten opzichte van de verschuldigde rente per kalenderjaar - met een minimum van 3,0. Per 31-12-25 was deze ratio 5,3.
- 3) Solvabiliteitsratio - verhouding eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen - met een minimum van 40%. Per 31-12-25 was deze ratio 55%.

Obligaties	2025	2024
Obligatie B-24	-	1.005
Obligatie B-25	12	12
Obligatie B-26	110	110
Obligatie B-27	73	73
Obligatie B-28	5.063	5.063
Stand begin boekjaar	5.258	6.263
Aflossing huidig boekjaar	- 12	- 1.005
Stand ultimo boekjaar	5.246	5.258
Aflossingsverplichting komend boekjaar	- 110	- 12
Langlopend deel per einde boekjaar	5.136	5.246

De obligaties B zijn uitgegeven in 2017 en hadden een onbepaalde looptijd, maar wel minimaal zes jaar. In 2023 hebben alle obligatiehouders de mogelijkheid gekregen om een voorkeursjaar voor aflossing aan te geven. Op basis van deze voorkeuren zijn er zes sub-soorten obligatie B ontstaan, gerelateerd aan het jaar van aflossing. Elke soort zal in oktober van het bijbehorende jaar worden afgelost. De obligaties B -23, B -24 en B -25 zijn inmiddels afgelost met een totale waarde van € 1,98 miljoen.

Het rentepercentage van de obligaties B-23, B-24, B-25, B-26 en B-27 is 4% per jaar. Het rentepercentage van de obligaties B-28 is 6% per jaar. De rente wordt per kwartaal achteraf voldaan.

6. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden betreffen de schulden met een looptijd van maximaal één jaar. Deze zijn onderverdeeld in de aflossingsverplichting voor het komende boekjaar en de overige schulden en overlopende passiva.

Aflossingsverplichtingen	31-12-2025	31-12-2024
Hypothecaire lening	450	450
Obligaties	110	12
	560	462

De aflossingsverplichtingen bevat de reguliere hypothecaire aflossing van 1% op de oorspronkelijke hoofdsom, maar ook de af te lossen obligaties B in oktober 2026.

Overige schulden en overlopende passiva	31-12-2025	31-12-2024
Crediteuren	226	20
Nog te betalen bedragen	248	17
Nog te betalen rente	341	344
Vooruitontvangen huren	551	406
Omzetbelasting	52	68
Waarborgsommen	678	657
Servicekosten	157	76
	2.253	1.588

De post 'Nog te betalen bedragen' bevat onder meer € 140.000 reservering voor nog uit te voeren - maar verstrekte - opdrachten aan het onroerend goed ten aanzien van zowel groot onderhoud als investeringen. De post 'Nog te betalen rente' bestaat uit de verschuldigde hypotheekrente en obligatierente over het vierde kwartaal 2025.

De stijging ten opzichte van vorig jaar is voornamelijk het gevolg van de hogere crediteurenstand, welke per 31-12-24 bewust erg laag was in verband met de overstap naar nieuwe software bij de beheerder, en de hiervoor genoemde reserveringen. Ook zijn de vooruitontvangen huren een stuk hoger dan vorig jaar.

Ratio's kortlopende schulden	31-12-2025	31-12-2024
Uitkomst van vorderingen en overige activa minus kortlopende schulden	2.963	1.751
Uitkomst van totale activa minus kortlopende schulden	99.590	98.837

Niet in de balans opgenomen verplichtingen/rechten

Er zijn diverse verplichtingen aangegaan voor 2026 ten aanzien van de geplande ontwikkelingen en verbouwingen. Voor het project in Apeldoorn zijn overeenkomsten gesloten voor een bedrag (inclusief niet verrekenbare btw) van € 1,1 miljoen met de aannemer.

Voor het project in Son en Breugel is een aaneemovereenkomst gesloten van € 0,5 miljoen.

9. Toelichting op de resultatenrekening

7. Directe opbrengsten uit beleggingen

De gerealiseerde huuropbrengst over 2025 bedraagt € 7,3 miljoen ten opzichte van € 7,4 miljoen over 2024. De opbouw van de gerealiseerde huuropbrengst is in onderstaande tabel weergegeven.

De totale leegstand resulteert in een leegstandspercentage over het jaar 2025 van 5,5% (2024: 2,4%).

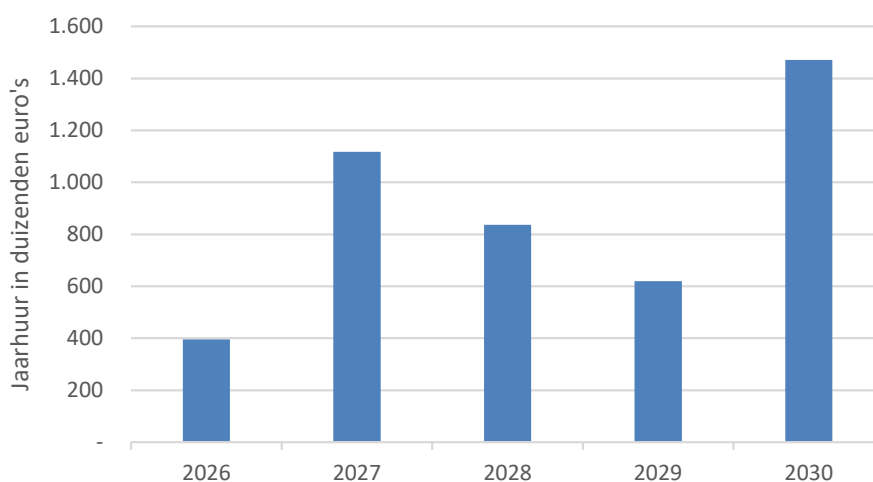
Huurinkomsten	2025	2024
Huur commercieel	5.395	5.297
Huur woningen	2.343	2.238
Huur parkeren	85	110
Theoretische huuropbrengsten	7.823	7.645
Huurskorting	- 32	- 57
Leegstand	- 431	- 181
Gerealiseerde huuropbrengsten	7.360	7.407

Overige opbrengsten

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

In 2025 bedroegen de afkoopsommen van de Spar in Hilversum en Zaamslag in totaal € 327.000.

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



8. Indirecte opbrengsten uit beleggingen

De indirecte opbrengsten betreffen de ongerealiseerde winsten op beleggingen. Deze komen voort uit de jaarlijkse taxatie van de beleggingen.

De totale herwaardering over 2025 bedraagt € 0,75 miljoen negatief. Deze is op te splitsen in € 2,67 miljoen negatief en € 1,92 miljoen positief. De woningen hebben het grootste aandeel in de positieve herwaardering, namelijk 87%. De negatieve herwaardering komt voornamelijk voort uit het commerciële vastgoed, namelijk 59%.

De grootste negatieve herwaarderingen betreffen de Wielewaal in Hoogeveen, Son en Breugel, Apeldoorn en diverse woningen gesitueerd bij supermarkten. De grootste stijgingen betreffen de woningcomplexen in Drachten, Etten-Leur, Amsterdam (Frans Halsstraat) en Haarlem (Edward Jennerstraat).

9. Bedrijfskosten

De bedrijfskosten worden per post nader toegelicht, te weten exploitatiekosten, vergoedingen voor beheer, financieringskosten en overige uitgaven.

Exploitatiekosten	2025	2024
Belastingen	230	214
Verzekeringen	94	80
Onderhoud	581	300
VVE-bijdrage en externe beheerders	686	352
Verhuurkosten	41	25
Algemeen	118	39
Niet verrekenbare BTW	50	44
Overige	- 2	8
	1.798	1.062

De exploitatiekosten zijn met € 0,74 miljoen gestegen ten opzichte van vorig jaar. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van hogere onderhoudskosten en éénmalige VVE-bijdragen ten behoeve van groot onderhoud. Deze éénmalige bijdragen zijn voor de complexen in Drachten, Haarlem en Diemen en bedragen in totaal € 0,19 miljoen.

Vergoedingen voor beheer

Dit betreft de vergoeding voor directievoering en administratie van € 1,22 miljoen (2024: € 1,14 miljoen) Deze vergoeding bedraagt, conform prospectus, 0,6% per halfjaar op basis van de totale activa per 1 januari en 1 juli.

Financieringskosten

Dit betreft de rente van de hypothecaire lening en de Obligaties B. De rente van de hypothecaire lening bedraagt in 2025 € 1,04 miljoen (2024: € 1,06 miljoen). De obligatierente bedraagt in 2025 € 0,31 miljoen (2024: € 0,34 miljoen).

Overige uitgaven	2025	2024
Bewaarder en juridisch eigenaar	23	22
Raad van toezicht	25	24
Verkoopkosten	- 23	41
Kantoorkosten	1	1
Algemene kosten		
Accountant	47	39
Adviseurs	24	28
Toeziethouders	26	18
Overig	2	11
	99	96
	125	184

Voor de bewaarder bedraagt de vergoeding circa € 20 duizend per jaar en voor de juridisch eigenaar is de vergoeding slechts kostendekkend voor operationele kosten zoals bankkosten en bedraagt in 2025 € 663.

De kosten voor marketing zijn opgenomen onder de kantoorkosten, maar zijn over 2025 en 2024 nihil.

De verkoopkosten zijn negatief, omdat er nog gelden zijn binnengekomen van reeds afgeboekte (dubieuze) debiteuren uit het verleden.

Honoraria accountant

De honoraria van de externe accountant zijn als volgt:

Honoraria accountant	Mazars - 2025	Mazars - 2024
Controle jaarrekening	46,5	39,4

De in de tabel vermelde honoraria voor de controle van de jaarrekening 2025 (2024) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2025 (2024) zijn verricht.

'Lopende kosten'-factor

De 'lopende kosten'-factor betreft de totale kosten van de beleggingsentiteit in procenten van de gemiddelde intrinsieke waarde. De gemiddelde intrinsieke waarde is de som van de intrinsieke waarden gedeeld door het aantal berekeningsmomenten van de intrinsieke waarde gedurende het jaar. De totale kosten omvatten alle kosten die in het boekjaar ten laste van het vermogen zijn gebracht, exclusief kosten van transacties van financiële instrumenten, interestkosten en kosten gemaakt door de beheerder.

De 'lopende kosten'-factor bedraagt 3,8% (2024: 2,7%) van de gemiddelde vermogenswaarde. De berekening is als volgt:

	2025	2024
Gemiddelde netto vermogenswaarde	50.909	43.988
Kosten <i>exclusief financieringskosten en vergoeding voor beheer</i>	2,5	2,5
'Lopende kosten'-factor	3,8%	2,7%

Vergelijkende overzicht

In onderstaand overzicht is een vergelijking gemaakt tussen de kosten volgens het prospectus en de in de jaarrekening opgenomen kosten.

	Prospectus (geïndexeerd)	2025
Vergoeding Beheerder	1.216	1.216
Vergoeding Bewaarder en Juridisch Eigenaar	28	23
Vergoeding Raad van Toezicht	25	25
Marketingkosten	129	-
	1.398	1.264

Fiscale positie

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

10. Overige gegevens

Bepaling omtrent resultaatbestemming

Onder artikel 15 van de voorwaarden van beheer en bewaring (d.d. 01-10-2025) is het volgende bepaald:

1. De beheerder is gerechtigd een zodanig gedeelte van het resultaat over enig boekjaar dat het op dat moment beschikbare fondsvermogen niet te boven gaat 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.
2. De juridisch eigenaar zal de door de beheerder als zodanig vastgestelde uitkeringen doen toekomen aan de participanten.
3. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan participanten, de samenstelling daarvan, alsmede de wijze van betaalbaarstelling moeten bekend worden gemaakt op de website van Woon-Winkel Fonds.

Voorstel uitkering

Aan de vergadering van participanten zal worden voorgesteld om € 1,2 miljoen uit te keren in 2026.

Bestuurdersbelangen

De beheerder van het fonds en de bestuurders van de beheerder hebben in het boekjaar 2025 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 indirect 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.

Harderwijk, 18 februari 2026

De beheerder

11. Controleverklaring externe accountant



Christiaan Geurtsweg 8
Postbus 1180
7301 BK Apeldoorn
T: 088 277 22 05
forvismazars.com/nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de participanten en de beheerder van Woon-Winkel Fonds

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woon-Winkel Fonds 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 op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2025;
2. De winst- en verliesrekening over 2025; en
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

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

Frauderisico-analyse

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 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.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Woon-Winkel Fonds en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de beheerder van Woon-Winkel Fonds inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord. Woon-Winkel Fonds heeft hierover verslag gedaan op pagina 21 van het bestuursverslag.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie als onderdeel van de interne beheersing in relatie tot het tot stand komen van de jaarrekening.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager financiën.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening.
- Het risico dat gelden onrechtmatig aan de organisatie worden onttrokken. Tijdens onze controle hebben we vastgesteld dat er voor één functionaris sprake is van functievermenging ten aanzien van de handmatige betalingen.

Wij hebben het frauderisico rondom de opbrengstenverantwoording weerlegd. De opbrengsten bestaan hoofdzakelijk uit huuropbrengsten. Huuropbrengsten betreffen een eenvoudige, transparante en voorspelbare transactiestroom, waarbij er geen sprake is van leegstand van materiële omvang. Daarnaast is er geen sprake van subjectiviteit in de totstandkoming van deze opbrengstenstroom gezien de contractueel overeengekomen huurprijzen. Tevens hebben wij hierbij in acht genomen dat wij geen indicaties hebben dat er druk is op de beheerder tot het deflaten dan wel flatteren van de huuropbrengsten.

Onze specifieke controleaanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten en andere aanpassingen.
	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop het fonds wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of de geselecteerde journaalboekingen aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Risico op onrechtmatige uitstroom van gelden als gevolg van zelfstandige betalingsbevoegdheid en leemte rondom interne beheersing rondom de wijzigingen crediteurenstamgegevens.	Wij hebben inzicht verkregen in alle handmatige- en batchbetalingen aan de hand van onder andere een CAMT-bestand.
	Voor deze betalingen hebben wij op basis van specifieke kwalitatieve criteria en een deelwaarneming gegevensgericht vastgesteld of de betalingen zakelijk zijn alsmede zijn betaald naar het juiste bankrekeningnummer.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Woon-Winkel Fonds mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden; en
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Controleaanpak continuïteit

Bij het opstellen van de jaarrekening moet de beheerder vaststellen of het fonds in staat is zijn activiteiten voort te zetten. De beheerder moet de jaarrekening in de veronderstelling van continuïteit opstellen, tenzij de beheerder voornemens is het fonds te liquideren of haar activiteiten te beëindigen of indien beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder heeft geen omstandigheden geconstateerd die de continuïteit van de onderneming zouden kunnen bedreigen en concludeert derhalve dat de continuïteitsveronderstelling passend is.

Onze controle van de jaarrekening vereist dat wij vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Daarbij dienen wij op basis van de verkregen controle-informatie te bepalen of er gebeurtenissen of omstandigheden zijn die gerede twijfel doen rijzen over de continuïteit van de onderneming.

Onze bevindingen

Wij hebben overwogen of de beoordeling door de beheerder alle relevante informatie omvat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben. Tevens zijn wij gedurende de controle alert geweest op controle-informatie inzake gebeurtenissen of omstandigheden die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van het fonds om haar continuïteit te handhaven.

De hiervoor beschreven controlewerkzaamheden hebben geleid tot voldoende en geschikte controle informatie met betrekking tot de geschiktheid van de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- Algemene informatie
- Geografische spreiding
- Profiel
- Meerjarenoverzicht kerncijfers
- Het bestuursverslag; en
- De overigens 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 voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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 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 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 genoemd 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 moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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 entiteit;

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

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

Apeldoorn, 18 februari 2026

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

S. van der Worp MSc RA

12. Bijlagen

Bijlage 1: Verloopstaat onroerend goed in aantallen objecten

Woningen	Stand per 1-1-2025	Herrubricering Splitsing/Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2025
Amsterdam, Ceintuurbaan	2				2
Amsterdam, Frans Halsstraat	3				3
Andel, Burg. van der Schansstraat	5				5
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	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	1				1
Wassenaar, Seringenlaan	5				5
Wassenaar, Tuinpad	1				1
Wemeldinge, Dorpsplein	1				1
Zoetermeer, Graaf Janstraat	11				11
Zoetermeer, Willemstraat	12				12
	208	0	0	0	208

Winkels	Stand per 1-1-2025	Herrubricering Splitsing/Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2025
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 1-1-2025	Herrubricering Splitsing/ Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2025
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 1-1-2025	Herrubricering Splitsing/ Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2025
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	0	0	0	65
Totaal verloopstaat onroerend goed	357	0	0	0	357

Bijlage 2: Beleggingsportefeuille

De portefeuille van Woon-Winkel Fonds is voor 56% opgebouwd uit winkels. Een belangrijk deel van deze winkelruimte betreft winkels in de Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV). Hierna komen de winkels in wijkwinkelcentra en de supermarkten volgen op een kleine afstand van de winkels in wijkwinkelcentra. Het deel van de portefeuille dat uit woningen bestaat bedraagt 43%. 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

Verhuurbare oppervlakte: 415

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



Amsterdam, Frans Halsstraat 63

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare 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 en woningen

Bouwjaar: 1985

Verhuurbare oppervlakte: 1.100

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

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen nabij buurtwinkelcentra en uitvalswegen



Deventer, Spaarpotstraat 12-14

Soort object: Supermarkt en mondhygiëniste

Bouwjaar: 2003

Verhuurbare oppervlakte: 640

Locatie: Gelegen in een buitenwijk van Deventer



Dordrecht, Mijlweg 49

Soort object: Perifere detailhandelsvestiging (PDV)

Bouwjaar: 2003

Verhuurbare oppervlakte: 4.118

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



Drachten, Raadhuisplein/De Marke

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1965

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: In het centrum van Drachten



Emmeloord, Lange Nering 69/De Schalm 2

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1960

Verhuurbare 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

Verhuurbare 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 persoonlijk
te woord gestaan
door één van onze
medewerkers.

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