



Woon-Winkel Fonds

De beste belegging dicht bij huis!



PROSPECTUS

Januari 2012



Prospectus

Woon-Winkel Fonds

Emissie 2012

Het Prospectus is geactualiseerd
op 27 januari 2012.

INHOUDSOPGAVE		Pag.
	Samenvatting	3
1.	Risicofactoren	6
2.	Algemene beleggingsinformatie	10
3.	Structuur en fondsomvang	17
4.	Beleggingsbeleid	20
5.	Beleggingsportefeuille	25
6.	De Beheerder	32
7.	De Bewaarder	34
8.	De Raad van Toezicht	36
9.	Participantenregister en Participantenvergaderingen	38
10.	Vaststelling van de Intrinsieke Waarde per Participatie	39
11.	Toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties	41
12.	Uittreding van Participanten, inkoop van Participaties	43
13.	Vergoedingen en kosten	45
14.	Fiscale aspecten	48
15.	Uitkeringsbeleid	50
16.	Duur van het Fonds	51
17.	Verslaglegging en informatieverstrekking	52
18.	Wet op het financieel toezicht	55
19.	Overige gegevens	57
20.	Verklaring van de Beheerder	59
21.	Verwijzingslijst	60
Bijlage 1	Voorwaarden van Beheer en Bewaring	61
Bijlage 2	Samenvatting statuten Beheerder	67
Bijlage 3	Samenvatting statuten Bewaarder	68
Bijlage 4	Het tussentijds financieel overzicht inzake de cijfers 2011	69

SAMENVATTING

Propositie

Woon-Winkel Fonds biedt sinds 1995 de mogelijkheid rechtstreeks te beleggen in een gespreide portefeuille Nederlandse woningen en winkels van goede kwaliteit, momenteel verdeeld over 71% winkels, 28% woningen en 1% overige (garages en parkeerplaatsen). Het gemiddeld rendement sinds 2000 bedraagt 6,7% (met positieve resultaten in de crisisjaren 2008, 2009 en 2010), met een **gemiddelde jaarlijkse uitkering van 6,3%**. De Beheerder streeft naar een rendement van 6% tot 8% en een jaarlijkse minimale uitkering van 6%. Over 2009 en 2010 is beide jaren 6% uitgekeerd. De waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt circa € 81 miljoen per ultimo 2011.

Expertise als basis voor rendement en beperking van risico

De Beheerder van het Woon-Winkel Fonds, Beethoven Beheer B.V., heeft veel ervaring met Nederlands vastgoed. Zowel op het aan- en verkoop vlak, als met het effectief beheren van vastgoed. Het actieve asset-, portfolio- en property-management doet de Beheerder zelf, hetgeen zorgt voor een sterke betrokkenheid met het vastgoed. Daardoor zijn eventuele risico's, maar ook kansen en mogelijkheden voortdurend onder de aandacht. Beethoven Beheer B.V. heeft een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 18 (Wet op het financieel toezicht) van dit Prospectus.*

Fonds voor gemene rekening

Woon-Winkel Fonds is een Fonds voor gemene rekening met een historie van 16 jaar. Een Fonds voor gemene rekening is een overeenkomst tussen Participant, Beheerder en Bewaarder. De Bewaarder is, ten behoeve van de Participanten, juridisch eigenaar van de activa van het Fonds. Het Fonds is fiscaal transparant en is daarmee in principe niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting en behoeft geen dividendbelasting in te houden op uitkeringen. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 1 (risicofactoren), hoofdstuk 3 (structuur en fondsomvang) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

Beschikbaar op Intrinsieke Waarde

Dit Fonds biedt de mogelijkheid om één keer per jaar (gedurende één dag) toe- of uit te treden (eveneens één dag) tegen Intrinsieke Waarde. Deze waarde wordt mede aan de hand van onafhankelijke taxaties bepaald per 31 december van elk jaar. Dit betekent dat de belegging niet onderhevig is aan beurs sentiment, maar op de Intrinsieke Waarde beschikbaar blijft. Onder bijzondere omstandigheden kan de Beheerder uitgifte van de Participaties weigeren dan wel inkoop van Participaties opschorten. Mede gelet op de mogelijkheden tot opschorting van inkoop, kwalificeert het Fonds zich als een closed-end Fonds. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 10 (vaststelling van Intrinsieke Waarde) hoofdstuk 11 (toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties), hoofdstuk 12 (uittreding van Participanten, inkoop van Participaties), en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 6) van dit Prospectus.*

Periode van aanbieding

Deze aanbieding, zoals verwoord in dit Prospectus, is geldig vanaf 27 januari 2012 t/m 3 februari 2012.

Verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Prospectus

De in dit Prospectus opgenomen gegevens zijn, voor zover zij aan Beethoven Beheer B.V. (de "**Beheerder**") redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn, in overeenstemming met de werkelijkheid. Er zijn geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen. De Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid van de in dit Prospectus opgenomen gegevens. *Voor meer bijzonderheden over de verantwoordelijkheid van dit Prospectus verwijzen wij naar hoofdstuk 20 (verklaring Beheerder) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring) van dit Prospectus.*

Beperkingen ten aanzien van de verspreiding van dit Prospectus in andere landen

De afgifte en verspreiding van het Prospectus kan in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen, evenals het aanbieden of verkopen van Participaties in het Woon-Winkel Fonds (het "**Fonds**"). De Beheerder verzoekt personen die in het bezit komen van het Prospectus zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Prospectus is geen aanbod van enig effect of uitnodiging tot het doen van een zodanig aanbod aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar toepasselijke regelgeving niet geoorloofd is. De Beheerder is niet aansprakelijk voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze persoon een potentiële koper van Participaties is of niet.

Beperkt risico door spreiding.

Het zwaartepunt van de vastgoed portefeuille ligt op winkels. Winkels bieden een goed en stabiel direct rendement, terwijl bij het vrij van huur komen van woningen een positief verkoopresultaat kan worden behaald. De woningen waar Woon-Winkel Fonds in belegt zitten in het betaalbare segment tot € 250.000, een segment met een relatief laag risico. Immers het segment tot € 250.000 wordt veelal beschermd door overheidssteun zoals de Nationale Hypotheek Garantie en startersleningen en is van het lage segment (tot € 350.000) het minst volatiel. Ook in de huidige economische situatie (zie hoofdstuk 1 pagina 6) blijft ondanks het afkoelen in het algemeen van de woningmarkt (met name waar het koop en verkoop betreft) de verhuur in het lage segment stabiel. Gelet op deze situatie is de verkoop van woningen in het tweede half jaar 2011 nihil voor het Fonds. De portefeuille is ook regionaal goed verdeeld over Nederland en bestaat uit meer dan 350 huurcontracten. Deze spreiding geeft een stabiel en degelijk opgebouwd rendement. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (beleggingsbeleid) van dit Prospectus.*

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

- Marktrisico's
- Portefeuillerisico's
- Financieringsrisico's
- Juridische en fiscale risico's

Voor meer informatie over deze risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 1 (risicofactoren) van dit Prospectus.

Eventueel door derden over het Fonds verstrekte informatie

De Beheerder is niet verantwoordelijk voor door derden over het Fonds verstrekte informatie die niet in overeenstemming is met de inhoud van dit Prospectus.

Toepasselijk recht

Op het Prospectus is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 20) van dit Prospectus.*

Jaarverslagen en halfjaarverslag

Door middel van (half)jaarverslagen worden de Participanten op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen het Fonds. De jaarverslagen 2010, 2009 en 2008, inclusief de daarin opgenomen verklaringen van de accountant, alsmede het tussentijds financieel overzicht inzake de cijfers 2011, alsmede het halfjaarverslag 2011 maken onderdeel uit van dit Prospectus. *Voor meer bijzonderheden verwijzen wij naar hoofdstuk 17 (verslaglegging en informatieverstrekking) en bijlage 4 (het tussentijds financieel overzicht inzake de cijfers 2011) alsmede de toelichting op de pagina's 77, 78 en 79.*

Beleggingsportefeuille

De portefeuille bestaat uit 71% winkels, 28% woningen en 1% overige (garages en parkeerplaatsen). *Voor het complete overzicht van de beleggingsportefeuille verwijzen wij naar hoofdstuk 5 (beleggingsportefeuille).*

Waarschuwing

- Deze samenvatting moet gelezen worden als een inleiding op dit Prospectus.
- De beslissing om in Participaties te beleggen moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele Prospectus door degene die in Participaties belegt.
- Indien een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, draagt de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het Prospectus voordat de vordering wordt ingesteld.
- Degene die de samenvatting, met inbegrip de vertaling ervan, hebben ingediend en om een verklaring van goedkeuring van het Prospectus hebben verzocht, kunnen uitsluitend aansprakelijk worden gesteld, indien de samenvatting gelezen in samenhang met de andere delen van het Prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is.

1. RISICOFACTOREN

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

MARKTRISICO'S

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

Winkelbeleggingen

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

Woningen

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

Minder dan 50% verhuurd onroerend goed

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

Risico's van algemene economische en politieke aard

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

Bijzondere economische risico's

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

PORTEFEUILLERISICO'S

Risico van waardedaling beleggingen Fonds

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

Verhuur- en leegstandsrisico

De mogelijkheid bestaat dat huurcontracten niet worden verlengd. In dat geval dient een nieuwe huurder te worden gezocht. Hier kan enige tijd mee gemoeid zijn. Daarnaast staat niet vast dat de hoogte van de huur gehandhaafd kan blijven. Aangezien er ook belegd kan worden in onroerend goed dat voor minder dan 50% verhuurd is blijft het risico aanwezig dat het resterende gedeelte niet volledig verhuurd wordt. Dat kan consequenties hebben voor de waarde van een project (en dus voor de verkoopopbrengst) en voor de kasstroom.

Liquiditeitsrisico onroerend goed

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

Debiteurenrisico

De mogelijkheid bestaat dat huurders niet aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen. De Beheerder zal zich tot het uiterste inspannen om de verschuldigde bedragen alsnog te innen, maar de situatie kan zich voordoen dat vorderingen oninbaar zijn en (gedeeltelijk) moeten worden afgeboekt. Dit kan een negatieve invloed hebben op het rendement van het Fonds.

Tegenpartijrisico

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

Opstalrisico

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

Milieurisico

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

FINANCIËLE RISICO'S

Renterisico

De beleggingen van het Fonds worden (deels) gefinancierd met vreemd vermogen. Zolang de rentelasten lager zijn dan de baten van de gefinancierde beleggingen is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom die tot een hoger rendement kan leiden.

Hier staat uiteraard tegenover dat indien de financieringsrente stijgt deze hefboomwerking kan opdrogen en zelfs kan omslaan in een negatieve hefboom. Bij beleggingen in onroerend goed dat voor minder dan 50% is verhuurd, is dit effect het grootste aangezien hier vaak sprake kan zijn van een negatieve hefboom. Uit de verkoopopbrengst van het project dan wel de waardeinstijging bij (vrijwel) volledige verhuur dient deze negatieve hefboom gecompenseerd te worden. Deze compensatie zal in de regel ten laste gaan van het fondsvermogen.

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

Daarnaast bestaat het risico dat financiers in bijzondere omstandigheden gebruik maken van hun recht om de rentetarieven te verhogen. Dit verhoogt de exploitatiekosten en gaat ten laste van het rendement van het Fonds.

Financieringsrisico

In onvoorziene omstandigheden bestaat de mogelijkheid dat de banken stringenter financieringsvoorwaarden opleggen aan het Fonds, waardoor het hefboomeffect en derhalve het rendement negatief beïnvloed kunnen worden. Zo kunnen de banken hogere solvabiliteitseisen aan het Fonds gaan stellen waardoor het hefboomeffect verminderd wordt en derhalve het rendement negatief beïnvloed kan worden.

Risico dat het beoogde rendement niet wordt gehaald

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

Budgettaire risico's

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

Monetaire risico's

Het risico bestaat dat op basis van monetaire politiek de bereidheid en ruimte bij banken voor bijvoorbeeld hypotheekverstrekking vermindert waardoor de waarde van zowel woningen als winkels negatief beïnvloed kan worden.

Risico onjuiste bepaling Intrinsieke waarde

Als de Intrinsieke Waarde niet correct is vastgesteld is de Beheerder gerechtigd om van uitgetreden Participanten, die (achteraf gezien) een te hoge inkoopprijs hebben ontvangen, gedurende een periode van maximaal een jaar het door hen te veel ontvangen bedrag terug te vorderen. *Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 10 (vaststelling van de Intrinsieke Waarde per Participatie) van dit Prospectus.*

Inflatierisico

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

JURIDISCHE EN FISCALE RISICO'S

Risico verlies van in bewaring gegeven activa

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

Risico van (fiscale) wetswijzigingen

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

Risico verhandelbaarheid van Participaties

De Participaties zijn niet genoteerd op een effectenbeurs. Een Participant heeft slechts één maal per jaar de mogelijkheid om zijn Participaties ter inkoop aan het Fonds aan te bieden (één dag per jaar) of aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn over te dragen. De Participaties zijn dus in hoge mate illiquide. *Voor meer bijzonderheden wordt naar hoofdstuk 12 (uitreding van Participaties, inkoop van Participaties) verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 1) van dit Prospectus.*

Risico Fondsstructuur

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

2 ALGEMENE BELEGGINGSINFORMATIE

Algemene gegevens:

- Contactgegevens Fonds : Stephensonstraat 31A
3846 AK HARDERWIJK
telefoon 0341-438610
e-mail: info@woonwinkelfonds.nl
internet: www.woonwinkelfonds.nl
- De Beheerder : Beethoven Beheer B.V.
Stephensonstraat 31A
3846 AK HARDERWIJK
telefoon 0341-438610
e-mail: info@beethovenbeheer.nl
internet: www.beethovenbeheer.nl
KVK: 37067411
Statutaire zetel: Rotterdam
- waarvan de directie wordt gevormd door:
drs. R.H.J.B. Knobben
mr. F.Y.M. van Zinnicq Bergmann
- De Bewaarder : Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V.
Stephensonstraat 31A
3846 AK HARDERWIJK
telefoon 0341-438610
KVK: 37076722
Statutaire zetel: Alkmaar
- waarvan de directie wordt gevormd door:
D. Overmeer
mr. R. van de Kamp
- Raad van Toezicht : de raad wordt gevormd door:
drs. J. Boogaard
ing. J.W.G. Sanders
- Accountant : Deloitte Accountants B.V.
R. Hoos
Orlyplein 10
1043 DP Amsterdam
Lid van het Koninklijk Nederlands Instituut van
Registeraccountants.
- Juridisch adviseur : DLA Piper
Amstelveenseweg 638
1070 AG Amsterdam
- Taxateurs : Voor een volledig overzicht van de taxateurs van
het Fonds zie hoofdstuk 10 (vaststelling van de
Intrinsieke Waarde per Participatie).

DEFINITIES

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

AFM	:	Stichting Autoriteit Financiële Markten
Beheerder	:	Beethoven Beheer B.V.
Bewaarder	:	Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V.
Besluit Gedragstoezicht	:	het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (meest recente versie)
DNB	:	De Nederlandsche Bank
Fonds	:	Woon-Winkel Fonds
Intrinsieke Waarde	:	de Intrinsieke Waarde van het Fonds, berekend zoals voorzien in dit Prospectus, in Euro's
Participant	:	de houder van Participaties in het Fonds
Participantenregister	:	Register met persoonsgegevens en het aantal Participaties van de Participanten
Participatie	:	een recht van deelneming in het vermogen van het Fonds
Prospectus	:	dit Prospectus, inclusief de Voorwaarden van Beheer en Bewaring en andere bijlagen
Voorwaarden van Beheer en Bewaring	:	de in Bijlage 1 opgenomen Voorwaarden van Beheer en Bewaring
Website	:	de Website van het Fonds: www.woonwinkelfonds.nl
Website van de Beheerder	:	de Website van de Beheerder: www.beethovenbeheer.nl
Wft	:	de Wet op het financieel toezicht (meest recente versie)

PROFIELSCHETS

Beleggingsbeleid

Het Woon-Winkel Fonds belegt hoofdzakelijk in winkels en woningen (ééngezinswoningen en appartementen). Daarnaast kan eventueel belegd worden in kantoren en bedrijfsgebouwen. Er wordt uitsluitend belegd in onroerend goed dat in Nederland gelegen is. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (beleggingsbeleid) van dit Prospectus.*

Beleggingsdoelstelling

Het Fonds heeft als doelstelling op de langere termijn (meer dan vier jaar) een zo hoog mogelijk rendement (6% tot 8%) te realiseren door te beleggen in (volledig of zo veel mogelijk) verhuurd onroerend goed:

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

Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (beleggingsbeleid) van dit Prospectus.

Uitkering exploitatieresultaat, herinvestering

Indien de normale bedrijfsuitoefening van het Fonds het toelaat, zullen het directe resultaat (ontvangen huur minus betaalde rente en gemaakte kosten) alsmede het aan het Fonds toekomende deel in de gerealiseerde winst bij verkoop van onroerend goed aan de Participanten worden uitgekeerd. De overige bij verkoop van onroerend goed vrijkomende middelen worden zoveel mogelijk herbelegd in onroerend goed, of aangewend voor aflossing. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 15 (uitkeringsbeleid) van dit Prospectus.*

Fonds voor gemene rekening, niet beursgenoteerd

Het Fonds is een fonds voor gemene rekening en is niet genoteerd op een effectenbeurs. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 1 (risicofactoren), hoofdstuk 3 (structuur en fondsomvang) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 1) van dit Prospectus.*

Uitgifte en inkoop van Participaties, daaraan verbonden kosten

De jaarlijkse uitgifte van Participaties vindt plaats op de dertigste werkdag van elk jaar tegen de Intrinsieke Waarde per Participatie (ex-uitkering) per ultimo van het voorgaande jaar, vermeerderd met 1,5% voor het jaar 2012. Tevens vindt uitgifte plaats op de zevende werkdag na de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds uit hoofde van herbelegging van uitkeringen. In het geval van herbelegging worden er geen kosten in rekening gebracht.

Inkoop vindt plaats op de twintigste werkdag van elk jaar tegen betaling van de Intrinsieke Waarde per Participatie (ex-uitkering) per ultimo van het voorgaande jaar, in principe verminderd met 2,5%. Voor het jaar 2012 geldt ook 2,5%. Het eerste moment waarop de nieuwe beleggers van 2012 kunnen uittreden, de inkoopdatum, zal zijn 29 januari 2013 en er zal een afslagpercentage van 2,5% gelden. In bijzondere gevallen kan inkoop of uitgifte (gedeeltelijk) worden opgeschort. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 11 (toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties), hoofdstuk 12 (uittreding van Participanten, inkoop van Participaties) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 7 en 8) van dit Prospectus.*

Beheerder

De Beheerder beheert het vermogen van het Fonds en is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleggingsbeleid conform het Prospectus, de financiële- en beleggingsadministratie van het Fonds en het vaststellen van de Intrinsieke Waarde en de jaarlijkse uitkering. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 6 (de Beheerder) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 2) van dit Prospectus.*

Bewaarder

De Bewaarder is, ten behoeve van de Participanten, juridisch eigenaar van de activa van het Fonds en heeft tevens tot taak er op toe te zien dat de Beheerder het vermogen van het Fonds beheert in overeenstemming met het Prospectus. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 7 (de Bewaarder) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 3) van dit Prospectus.*

Doorlopende vergoedingen en kosten

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

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

Vergoeding Bewaarder

De Bewaarder ontvangt van het Fonds voor zijn werkzaamheden als Bewaarder een vergoeding gelijk aan 0,02% per half jaar (exclusief BTW), te bepalen op basis van de totale activa per 1 januari en 1 juli. Daarbij geldt een minimum van € 20.000 en een maximum van € 50.000 per jaar. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 13 (vergoedingen en kosten) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 2 en 9) van dit Prospectus.*

Fiscaliteit Fonds

Het Fonds is fiscaal transparant. Dat wil zeggen dat de fiscus door het Fonds heen naar de Participant kijkt. De waarde van de Participaties in het Fonds wordt voor zover het een belegging betreft in principe belast volgens de bepalingen die gelden voor Box 3. Daar waar in het Fonds te omvangrijke activiteiten plaatsvinden die door de fiscus beschouwd kunnen worden als ondernemingsactiviteiten kan het deel van de opbrengsten dat voortkomt uit die activiteiten belast worden volgens de regels die gelden voor Box 1. Tot op heden heeft deze situatie zich niet voorgedaan. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 14 (fiscale aspecten) van dit Prospectus.*

Minimum participatiebedrag

Deelname in het Fonds kan in hele Participaties met een minimum inleg van € 5.000. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 11 (toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties) van dit Prospectus.*

Wft-vergunning

De Beheerder beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:67 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Het Fonds valt onder de werking van deze vergunning. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 18 (Wet op het financieel toezicht) van dit Prospectus.*

Geschiedenis van het Fonds

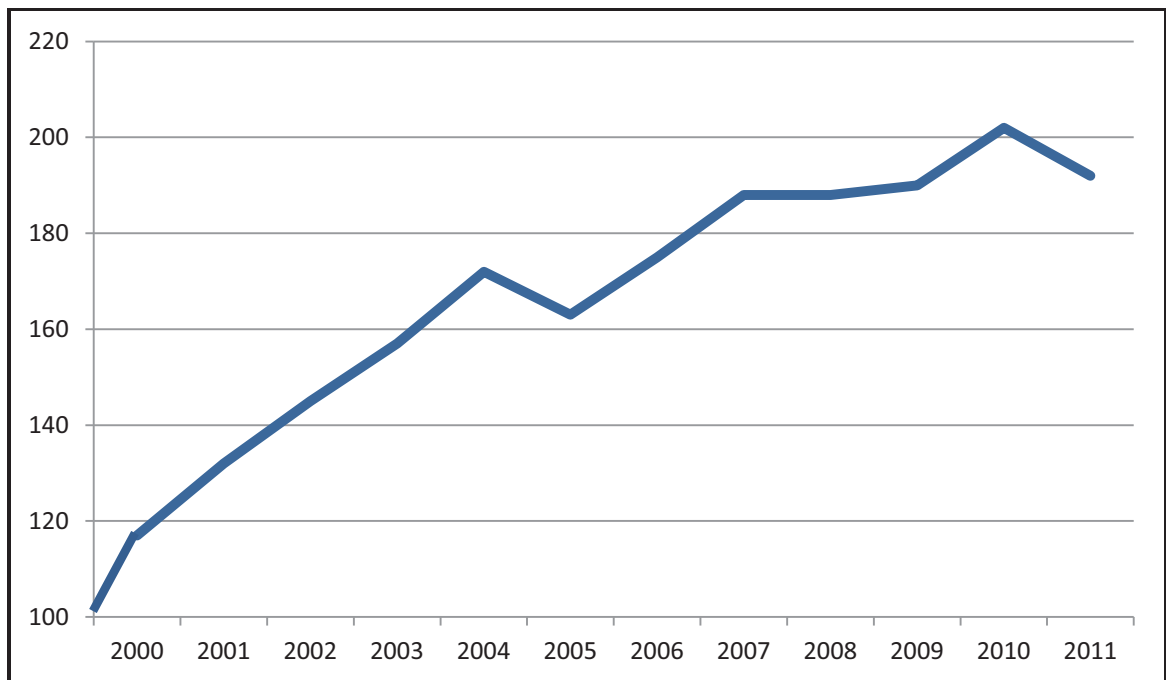
Woon-Winkel Fonds is opgericht in 1995 met als bedoeling –in der tijd- te fungeren als onderdeel van een portefeuille opbouw in het kader van de financiering van (voornamelijk) hypothecaire leningen. Dit is in oorsprong ook de reden geweest dat het Fonds vrijwel het gehele directe rendement uitkeerde. (Voor nadere uitleg over het begrip direct rendement zie desgewenst pagina 20).

Met name vanaf 2004 is het Fonds zich steeds meer gaan manifesteren, ook gelet op het profiel van de gemiddelde belegger, als algemene belegging en als Fonds dat bij uitstek geschikt is voor opbouw van een pensioenportefeuille of als onderdeel daarvan. De uitkeringen van de laatste veertien jaar, gemiddeld bijna acht procent vanaf 1997 tot 2010 zijn daarbij in hoge mate dienstbaar geweest.

Het Fonds heeft ook inhoudelijk een transformatie ondergaan. In de oorspronkelijke portefeuille lag het zwaartepunt bij woningen, in de huidige is de verdeling 71% winkels, 28% woningen en 1% overige (garages en parkeerplaatsen).

Het Fonds kent thans circa 450 Participanten en daarvan zijn circa 150 Participanten al meer dan tien jaar Participant bij Woon Winkel Fonds.

Waarde ontwikkeling per participatie inclusief herbelegging (afgerond)



Indexcijfers ultimo (1 januari 2000 = 100):

117	132	145	157	172	163	175	188	188	190	202	192
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011

Bovenstaande grafiek geeft de waardeontwikkeling weer van een Participatie, waarvan de uitkering jaarlijks wordt herbelegd.

Hieronder treft u een overzicht aan van de uitkeringen en Intrinsieke Waarde ontwikkeling over de afgelopen jaren ten opzichte van de AEX.

Jaar	Uitkeringen:	Intrinsieke Waarde per Participatie/ultimo:	Stand AEX per ultimo:
2011	3,0%*	€ 60,60*	312
2010	6,0%	€ 65,06	354
2009	6,0%	€ 65,03	335
2008	3,0%	€ 68,53	245
2007	6,4%	€ 70,37	515
2006	6,5%	€ 69,74	495

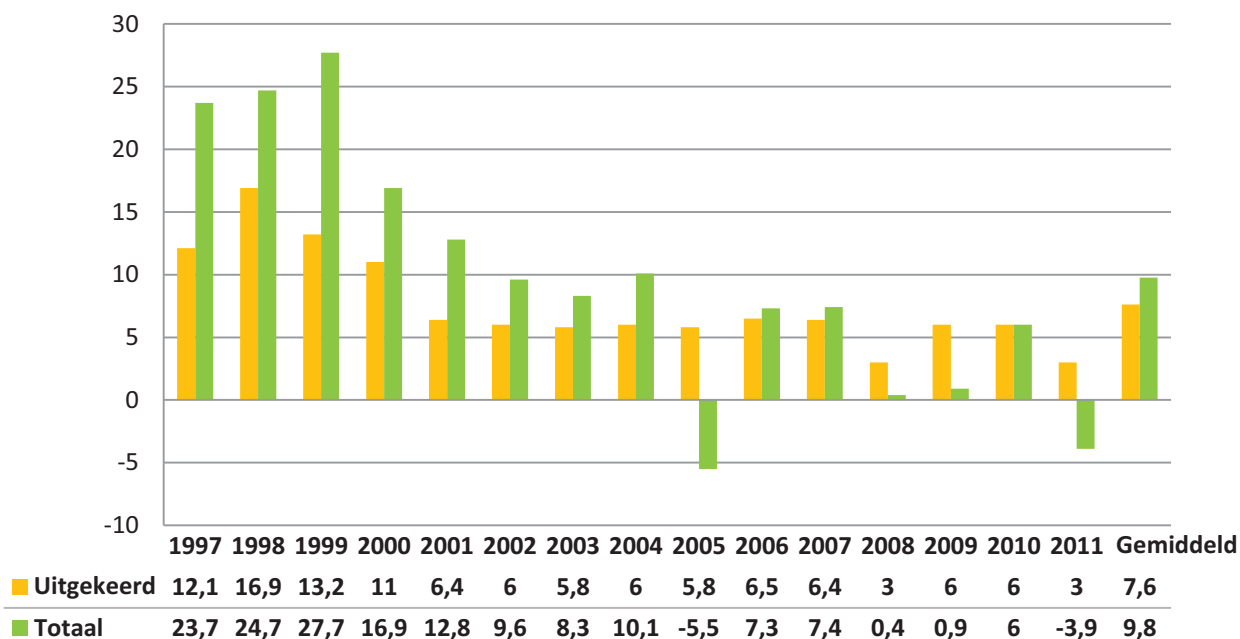
** exclusief uitkering ad € 1,95 (3%) zijnde het voorstel van de Beheerder. Dit voorstel wordt pas definitief na goedkeuring van de Participanten in de Participantenvergadering op 26 april 2012. De intrinsieke waarden van 2006 t/m 2010 zijn allen exclusief uitkering die uiteraard al wel door de Participanten in de respectievelijke Participantenvergaderingen goedgekeurd zijn.*

Ontwikkeling in portefeuille (in procenten)

	2000	2005	2010	2011
Winkels	53	39	69	71
Woningen	47	51	30	28
Overige	0	10	1	1

De spreiding van de portefeuille die thans 71% winkels, 28% woningen en 1% overige (garages en parkeerplaatsen) behelst is het resultaat van een trend waarbij het zwaartepunt langzaam is verplaatst van woningen (tot 2000 aflopend van meer dan tot circa 50%) naar winkels. Rond 2005 was ook een kortstondige opbloei van de kantorensector aan de orde, voornamelijk vanwege voorgenomen en ook gerealiseerde transactiewinsten.

Totaal rendement Woon-Winkel Fonds



Wie de ontwikkeling van het rendement van het Fonds sinds 1997 nader analyseert ziet dat er een duidelijke trend aanwezig is. Waar tot 2004 het Fonds elk jaar een substantiële bijdrage in het totale rendement haalde uit het indirecte rendement (positieve herwaarderingen) is de bijdrage van het indirecte rendement vanaf 2005 per saldo negatief geweest. Het Fonds leunt dan ook in toenemende mate op een sterk direct rendement als resultaat van een bijzonder actief en intensief beheer van de beleggingen. Tot 2007 was het uitgekeerde rendement vrijwel identiek aan het directe rendement (inclusief verkoopopbrengsten), vanaf 2008 is een trend waarneembaar waarbij dat uitgangspunt verlaten is.

Waarschuwing

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

3 STRUCTUUR EN FONDSOMVANG ALGEMENE INFORMATIE

Datum van oprichting

Woon-Winkel Fonds is 31 maart 1995 naar Nederlands recht opgericht en thans gevestigd te Harderwijk.

Soort fonds

Het Fonds is een fonds voor gemene rekening. Het Fonds is niet genoteerd op een effectenbeurs.

Fonds voor gemene rekening

Een fonds voor gemene rekening is geen rechtspersoon, maar een overeenkomst tussen de Beheerder, de Bewaarder en elk van de deelnemers (Participanten). Op grond van die overeenkomst worden door de Beheerder voor rekening en risico van de Participanten gelden belegd in vermogenswaarden die op naam van de Bewaarder voor de Participanten worden bewaard. De Participanten zijn uitsluitend gerechtigd tot een evenredig deel van het fondsvermogen in verhouding tot het aantal Participaties waarvoor zij in het Fonds deelnemen ten opzichte van het totale aantal uitstaande Participaties. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 1) van dit Prospectus.*

Fiscaal transparant, beperkte overdraagbaarheid Participaties

Het Fonds is fiscaal transparant. Dat wil zeggen dat de fiscus door het Fonds heen naar de Participant kijkt. Voordelen zijn dat het Fonds in principe niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting en dat geen dividendbelasting behoeft ingehouden te worden op uitkeringen. In verband daarmee heeft het Fonds een besloten karakter. De Participaties staan op naam en zijn alleen overdraagbaar aan het Fonds zelf of aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 14 (fiscale aspecten) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 1 en 8) van dit Prospectus.*

Toe- en uittreding

Het Fonds is verplicht om, tenzij zich bijzondere omstandigheden voordoen, op de in dit Prospectus genoemde data Participaties uit te geven of in te kopen tegen de Intrinsieke Waarde, ex-uitkering op 31 december van het voorgaande jaar, plus een opslag (ingeval van uitgifte) of minus een afslag (ingeval van inkoop). Gelet op de mogelijkheden tot opschorting van inkoop, kwalificeert het Fonds zich als closed-end. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 11 (toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties), hoofdstuk 12 (uittreding van Participanten, inkoop van Participaties) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 7 en 8) van dit Prospectus.*

Beheerder

Het vermogen van het Fonds wordt beheerd door de Beheerder. De Beheerder is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleggingsbeleid conform het Prospectus en kan daarbij gebruik maken van diensten van derden.

Daarnaast heeft de Beheerder de volgende taken: (I) het voeren van de financiële- en beleggingsadministratie van het Fonds; (II) het berekenen van de Intrinsieke Waarde van het Fonds; (III) het onderhouden van de contacten met de Participanten en (IV) het bijhouden van het Participantenregister van het Fonds. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 6 (de Beheerder) van dit Prospectus.*

Bewaarder

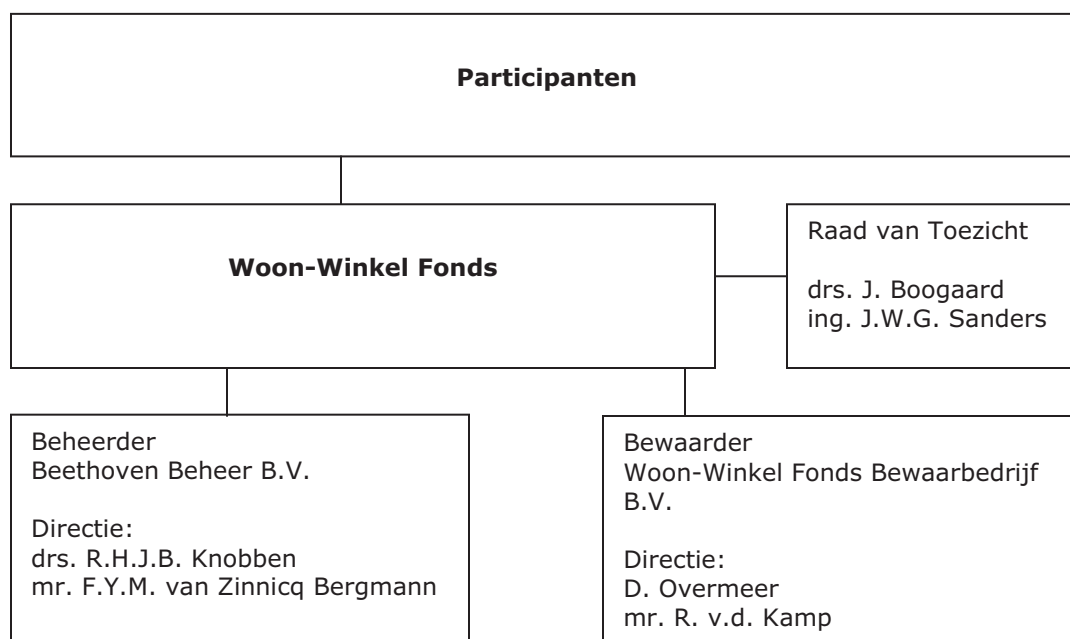
De Bewaarder is, ten behoeve van de Participanten, juridisch eigenaar van de activa van het Fonds. De activa van het Fonds worden door de Bewaarder gescheiden gehouden van het vermogen van de Bewaarder. De Bewaarder heeft tevens tot taak er op toe te zien dat de Beheerder het vermogen van het Fonds beheert in overeenstemming met het Prospectus en de Voorwaarden van Beheer en Bewaring. *Voor meer bijzonderheden verwijzen wij naar hoofdstuk 7 (de Bewaarder) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 3) van dit Prospectus.*

Raad van Toezicht

Het Fonds heeft een Raad van Toezicht die toezicht houdt op het beheer van het Fonds zoals dat wordt uitgevoerd door de Beheerder. Ook kan de Raad van Toezicht de Beheerder met advies bijstaan. De Beheerder heeft toestemming van de Raad van Toezicht nodig om onroerend goed ten behoeve van het Fonds aan te kopen of te verkopen, tenzij er een taxatierapport is van onafhankelijke taxateurs. *Voor meer bijzonderheden verwijzen wij naar hoofdstuk 8 (de Raad van Toezicht) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 2 en 12) van dit Prospectus.*

Organisatieschema

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



Participanten

De Participanten in het Fonds zijn gezamenlijk (ieder naar rato van het aantal gehouden Participaties) economisch gerechtigd tot het vermogen van het Fonds. Het door de Participanten bijeen gebrachte vermogen is bestemd ter collectieve belegging voor hun rekening en risico. Daarnaast zijn zij gerechtigd op uitkeringen, hebben zij stemrecht in de Participantenvergaderingen en zijn onderworpen aan de overeengekomen beperkingen van deze rechten. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 9 (Participantenvergaderingen), hoofdstuk 15 (uitkeringsbeleid) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 1, 5, 14 en 15) van dit Prospectus.*

Rechtsverhouding tussen Participanten, Beheerder en Bewaarder

De rechtsverhouding tussen de Participanten, de Beheerder en de Bewaarder wordt beheerst door dit Prospectus en door de Voorwaarden van Beheer en Bewaring. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 5) van dit Prospectus.*

Participaties

Deelname in het Fonds kan in hele Participaties met een minimum inleg van € 5.000. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 11 (toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties) van dit Prospectus.*

Participaties beperkt overdraagbaar

Participaties kunnen uitsluitend aan het Fonds en aan bloed- en aanverwanten in rechte lijn overgedragen worden. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 11 (toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties), hoofdstuk 12 (uittreding van Participanten, inkoop van Participaties) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 8) van dit Prospectus.*

Intrinsieke Waarde

De Intrinsieke Waarde wordt tenminste één keer per jaar berekend door de Beheerder. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 10 (vaststelling van de Intrinsieke waarde) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 6) van dit Prospectus.*

Omvang Fonds

De omvang van het Fonds kan fluctueren door toe- en uittredingen, waardeveranderingen van het onroerend goed, opbrengsten en kosten. Daarnaast kunnen financieringsvoorwaarden de grootte van het fonds beïnvloeden. Het Fonds kan Participaties uitgeven en inkopen. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (beleggingsbeleid) van dit Prospectus.*

Verzoeken om uitgifte of inkoop

Verzoeken om uitgifte of inkoop van Participaties kunnen worden gedaan aan de Beheerder, door middel van daartoe ter beschikking gestelde formulieren. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 11 (toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties), hoofdstuk 12 (uittreding van Participanten, inkoop van Participaties) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 7) van dit Prospectus.*

Wft-vergunning

De Beheerder beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:67 van de Wft. Het Fonds valt onder de werking van deze vergunning. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 18 (Wet op het financieel toezicht) van dit Prospectus.*

4 BELEGGINGSBELEID

Onroerend goed in een beleggingsportefeuille

Algemeen

Het Woon-Winkel Fonds richt zich op investeringen in woningen en winkels met een jaarlijks rendement van ten minste 6%.

Onder rendement wordt verstaan het jaarresultaat (totaal beleggingsresultaat) gedeeld door het eigen vermogen (zijnde het totaal van het kapitaal en de herwaarderingsreserve). Het jaarresultaat wordt per einde boekjaar vastgesteld. Het eigen vermogen wordt elk jaar vastgesteld na sluiting van de emissieperiode, rekening houdend met toe- en uitredingen, uitkeringen en herbeleggingen. Voor de goede orde zij opgemerkt dat de Participantenvergadering de uitkeringen bekrachtigt. Tot op heden is altijd het voorstel van de Beheerder gevolgd. Vanaf 1997 tot en met 2010 realiseerde het Fonds een gemiddeld direct rendement van 7,9%. (direct rendement is het netto huurresultaat + resultaat verkopen onroerend goed. Let op: vóór herwaardering onroerend goed). *Voor meer bijzonderheden verwijzen wij naar pagina 16 (totaal rendement Woon-Winkel Fonds) en het jaarverslag 2010.*

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

Waardevast karakter verhuurd onroerend goed

Eén van de belangrijkste positieve eigenschappen die aan verhuurd onroerend goed zijn verbonden is het waardevast karakter, als gevolg van het feit dat de meeste huurcontracten een indexeringsclausule bevatten die waarborgt dat de huurprijs wordt aangepast aan de inflatie.

Winkels

Winkels hebben in verhouding tot woningen een hoger direct rendement. Het element waardestijging is van geringere betekenis dan bij woningen. Sinds medio 2010 zijn winkels weer populairder geworden bij een breder beleggingspubliek. Hierdoor zijn de prijzen momenteel aan het stijgen, hetgeen een gunstig effect kan hebben op de waardeontwikkeling van de portefeuille. Beleggingen in winkels kunnen bestaan uit solitaire winkels, winkelcentra of perifere detailhandels vestigingen.

Woningen

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

Kantorenmarkt

De kantorenmarkt kenmerkt zich de laatste jaren door een situatie van overaanbod. Dat is ongunstig voor de waardeontwikkeling. Anderzijds betekent dit dat een kopersmarkt is ontstaan waarbij zich aantrekkelijke koopmogelijkheden kunnen voordoen voor kantoor- en bedrijfsgebouwen.

Minder dan 50% verhuurd onroerend goed

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

Aantrekkelijkheid van het Fonds

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

Beleggingsdoelstelling

Het Fonds heeft als doelstelling op de langere termijn (meer dan vier jaar) een zo hoog mogelijk rendement (6% tot 8%) te realiseren door te beleggen, met spreiding van risico's, in (volledig of zo veel mogelijk) verhuurd onroerend goed:

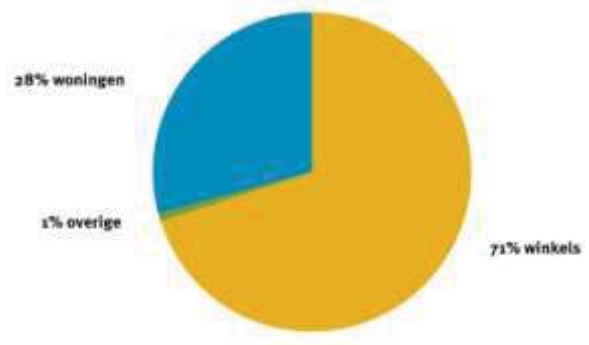
- woningen;
- winkels (voor minimaal 20%);
- kantoren en bedrijfsgebouwen (voor maximaal 20%).

Procentuele verdeling van de beleggingen

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

Winkels worden aangehouden om een hogere mate van stabiliteit te realiseren in de huurinkomsten en in het jaarlijkse netto rendement.

Het (voor een beperkt deel) beleggen van het fondsvermogen in onroerend goed dat voor minder dan 50% verhuurd is biedt de mogelijkheid aantrekkelijke verkoopwinsten en rendementen te realiseren zodra het onroerend goed volledig verhuurd is. Hierbij gaat de voorkeur uit naar gecombineerde woon-winkel objecten.



Herinvestering

De uit de verkoop van onroerend goed beschikbaar komende middelen worden in principe, voor zover de normale bedrijfsuitoefening en het uitkeringsbeleid dat toelaten, herbelegd in onroerend goed, of aangewend voor aflossing.

Afwijking beleidsuitgangspunten

Van bovenstaande beleidsuitgangspunten kan voor korte tijd (minder dan twaalf maanden) worden afgeweken vanwege demografische, fiscale en/of economische ontwikkelingen. De beleggers zullen hier per brief en via de Website over worden geïnformeerd.

Kwaliteit portefeuille

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

Daarbij gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

De kwaliteit van het object

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

Kwaliteit van de huurders

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

Gewenste samenstelling van de portefeuille

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

woningen

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

winkels

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

Hypothecaire financiering

Het Fonds mag hypothecaire financieringen aantrekken, tot maximaal 75% van de onderhandse verkoopwaarde van het onroerend goed van het Fonds, zoals periodiek vastgesteld door onafhankelijke taxateurs. Wijzigingen in dit percentage, zoals bijvoorbeeld een hogere solvabiliteitseis van 30 of 35% kunnen de omvang van het Fondsvermogen beïnvloeden. Alle verplichtingen die voor de Bewaarder uit deze financieringen voortvloeien zullen voor rekening en risico van het Fonds komen. De geldgevers dienen zich te verplichten zich uitsluitend op de fondswaarden te verhalen. Er kan derhalve geen hoofdelijke aansprakelijkheid voor de Participanten zijn.

Andere financieringen

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

Beleggingsbeperkingen

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

- het Fonds zal uitsluitend beleggen in onroerend goed dat in Nederland gesitueerd is.
- minimaal 20% van de onroerend goed beleggingen van het Fonds zal uit winkels bestaan.
- minimaal 20% van de onroerend goed beleggingen van het Fonds zal uit woningen bestaan.
- maximaal 20% van de onroerend goed beleggingen zal bestaan uit kantoren en bedrijfsgebouwen.
- maximaal 10% van de totale beleggingen van het Fonds mag belegd worden in voor minder dan 50% verhuurd onroerend goed.
- de onroerend goed portefeuille mag voor maximaal 75% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde gefinancierd worden met vreemd vermogen, mits de geldgevers zich verplichten zich uitsluitend op de fondswaarden te zullen verhalen.
- aan- of verkoop van onroerend goed is niet toegestaan zonder toestemming van de Raad van Toezicht of een taxatierapport van een onafhankelijk taxateur.

Liquiditeiten

Tijdelijk overtollige middelen worden zo veel mogelijk rentedragend uitgezet.

Rentederivaten

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

Onderhoudsbeleid

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

Rendement

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

Aangezien ook belegd kan worden in onroerend goed dat voor minder dan 50% verhuurd is kan het directe rendement afnemen. Hiertegenover staat dat de gerealiseerde winsten bij verkoop kunnen toenemen zodra projecten volledig verhuurd zijn en/of worden verkocht. De geleidelijke verkoop van woningen kan eveneens bijdragen aan het rendement. De Beheerder streeft er naar op langere termijn (meer dan 4 jaar) een netto jaarlijks rendement te realiseren van 6 tot 8% en een jaarlijkse minimale uitkering van 6%. Over de jaren 2009 en 2010 is beide jaren 6% uitgekeerd.

Resultaten

Voor de behaalde resultaten van het Fonds verwijzen wij naar het jaarverslag 2010, het meest recente halfjaarverslag 2011 (30-06-2011), bijlage 4 (het tussentijds financieel overzicht inzake de cijfers 2011 of naar de Website:

www.woonwinkelfonds.nl/downloads.

5 BELEGGINGSPORTEFEUILLE

De portefeuille van Woon-Winkel Fonds is voor 71% opgebouwd uit winkels. Een belangrijk deel van deze winkelruimte betreft winkels in wijkwinkelcentra. De elf Spar supermarkten maken hier een groot deel van uit en liggen verspreid in Nederland. Het deel van de portefeuille dat uit woningen bestaat bedraagt 28%. 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 4 van de 12 provincies. Dergelijke verkopen vinden plaats in twaalf van de twintig complexen binnen het Fonds.

Op de portefeuille van Woon-Winkel Fonds heeft een per saldo afwaardering plaatsgevonden van € 1.745.000. Dit bedrag is de resultante van afwaarderingen ad in totaal € 2.574.000 en opwaarderingen van in totaal ad € 829.000. Voor een nadere toelichting op deze bedragen en de gevolgen daarvan voor de ontwikkeling van het eigen vermogen wordt verwezen naar de balans op pagina 69 en de toelichting daarop op pagina 77, 78 en 79.

Wanneer in dit Prospectus (inclusief de jaarverslagen en het halfjaarverslag 2011) gesproken wordt over leegstand betreft dit financiële leegstand. Dit houdt het volgende in: Leegstand is gebaseerd op de laatst gerealiseerde huurprijs. Daar waar dit van toepassing is wordt deze huurprijs gecorrigeerd naar de verwachte te realiseren huurprijs bij een nieuwe invulling van het object.

De leegstand van de portefeuille laat een daling zien van 7% per ultimo 2008, 6% per ultimo 2009 tot 5,7 per ultimo 2010. Het leegstandspercentage over geheel 2011 zal uitkomen onder de 5% (het cijfer is uitgekomen op 4,9%), waar de eerste drie kwartalen 2011 nog een leegstandspercentage van 5,1% lieten zien. Dit is het gevolg geweest van enkele verhuren in december 2011 van ons woningcomplex in Drachten.

Voor meer bijzonderheden aangaande de ontwikkelingen van de portefeuille en de leegstand verwijzen wij naar de jaarverslagen 2010, 2009 en 2008 (verslag van de Beheerder) en de nieuwsbrief december 2011. Hierin worden zowel leegstand, debiteurenbeheer als andere ontwikkelingen in de beleggingsportefeuille toegelicht.

Op de volgende pagina in dit hoofdstuk treft u de portefeuille aan van Woon-Winkel Fonds per 1 januari 2012. Voor de goede orde wordt er op gewezen dat wanneer er een getal staat (bij winkels) bij verhuurbaar oppervlakte dit getal betreft verhuurbare oppervlakte m². Bij woningen wordt de verhuurbare oppervlakte niet vermeld evenmin (een uitzondering daargelaten) bij de combinatie woningen en winkels.



Aduard, Burg. Seinenstraat 32

Soort object: Winkel
Bouwjaar: 1978
Verhuurbaar opp: 415
Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Zuidhorn



Amsterdam, Frans Halsstraat 63

Soort object: Winkel met 3 afzonderlijke bovenwoningen
Bouwjaar: 1900
Verhuurbaar opp: n.v.t.
Locatie: Gelegen in het stadsdeel de Pijp, nabij Albert Cuypmarkt



Amsterdam, Ceintuurbaan 117

Soort object: Winkel met 2 afzonderlijke bovenwoningen
Bouwjaar: 1900
Verhuurbare opp: n.v.t.
Locatie: Gelegen in stadsdeel de Pijp, nabij Albert Cuypmarkt en Ferdinand Bolstraat



Andel, Burg. van de Schansstraat 18

Soort object: Winkel
Bouwjaar: 1985
Verhuurbare opp: 650
Locatie: Gelegen in het hart van het dorp, gemeente Woudrichem



Apeldoorn, de Leien

Soort object: Winkel met appartementen, kantoren en parkeergarages
Bouwjaar: 1975
Verhuurbare opp: 3201
Locatie: Gelegen aan de rand van het centrum van Apeldoorn



Beilen, Kanaalweg 1

Soort object: Bouwmarkt en kantoor
Bouwjaar: 1970
Verhuurbare opp: 2152
Locatie: Gevestigd aan afrit 30 van de A28 Hoogeveen-Groningen



Den Haag, Fahrenheitstraat 496-498

Soort object: Winkel met bovengelegen woningen
Bouwjaar: 1900
Verhuurbare opp: 297
Locatie: Gelegen in een buurtwinkelcentrum van Den Haag



Diemen, Martin Luther Kinglaan

Soort object: Appartementencomplex met ondergelegen garages
Bouwjaar: 1972
Verhuurbaar opp: n.v.t.
Locatie: Gelegen nabij buurtwinkelcentra en uitvalswegen



Deventer, Spaarpotstraat 12-14

Soort object: Winkel
Bouwjaar: 2003
Verhuurbaar opp: 451
Locatie: Gelegen in een buitenwijk van Deventer



Dordrecht, Mijlweg 49

Soort object: Bouwmarkt

Bouwjaar: 2003

Verhuurbaar opp: 4000

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



Drachten, Raadhuisplein 2 t/m 200

Soort object: Appartementencomplex

Bouwjaar: 1965

Verhuurbaar opp: n.v.t.

Locatie: Nabij het centrum van Drachten



Emmeloord, Lange Nering 69

Soort object: Winkel + bovenwoning

Bouwjaar: 1960

Verhuurbaar opp: 210

Locatie: Gelegen in de hoofdwinkelstraat van Emmeloord



Etten-Leur, Brederolaan/Vondellaan

Soort object: eengezinswoningen en garageboxen

Bouwjaar: 1970

Verhuurbare opp: n.v.t.

Locatie: Nette woonwijk uit de jaren zeventig vlakbij het kernwinkelgebied



Goor, Höfte 15-27

Soort object: Winkel en kantoorruimte

Bouwjaar: 2003

Verhuurbare opp: 1087

Locatie: Gelegen in het winkelcentrum De Mulderij



Haarlem, Edward Jennerstraat 344 t/m 438

Soort object: Appartementencomplex

Bouwjaar: 1960

Verhuurbare opp: n.v.t.

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



Haarlem, Ierlandstraat

Soort object: Appartementencomplex

Bouwjaar: 1961

Verhuurbare opp: n.v.t.

Locatie: Rustig gelegen in de Europawijk te Haarlem



Hallum, Mounebuoren 4-6-8-10

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1910

Verhuurbare opp: 600

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



Hardenberg, Admiraal Helfrichstraat 6, 8

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1990

Verhuurbare opp: 187

Locatie: Gelegen net buiten het centrum van Hardenberg



Hierden, Zuiderzeestraatweg 143A

Soort object: Winkel
Bouwjaar: 1977
Verhuurbare opp: 765
Locatie: Gelegen in het hart van het dorp, gemeente Harderwijk



Hilversum, 's Gravenlandseweg 28-32 en 46

Soort object: Winkel
Bouwjaar: 1910
Verhuurbare opp: 583
Locatie: Gelegen in een winkelstraat aan de rand van het stadscentrum



Hoeven, Winkelcentrum St. Janstraat

Soort object: Winkel
Bouwjaar: 1996
Verhuurbare opp: 1617
Locatie: Centraal gelegen in de woonwijk



Hoogeveen, Griendtsveenweg 26-34

Soort object: Bouwmarkt
Bouwjaar: n.v.t.
Verhuurbare opp: 6100
Locatie: Gelegen direct naast de A28



Hoogeveen, Winkelcentrum de Wielewaal

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



Hoogland, Zandkamp

Soort object: Eengezinswoningen en garages
Bouwjaar: 1970
Verhuurbaar opp: n.v.t.
Locatie: Gelegen in het groene en ruim opgezette Hoogland



Klazienaveen, Langestraat 144, 145, 145A

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



Nieuwleusen, Burgemeester Backxlaan

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



Nieuw Weerdinge, Eerste Kruisdiep W Z 12

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



Roosendaal, Brugstraat 25

Soort object: Woning
Bouwjaar: 1911
Verhuurbare opp: n.v.t.
Locatie: Gelegen in het centrum nabij NS station



Rotterdam, Jacob Catsstraat

Soort object: Woning
Bouwjaar: n.v.t.
Verhuurbare opp: n.v.t.
Locatie: Gelegen om de hoek van winkelstraat Zwart Jan en het Noordplein



Rotterdam, Zwart Janstraat

Soort object: Winkel en bovenwoningen
Bouwjaar: 1900
Verhuurbare opp: 340
Locatie: Gelegen in het Noordmolenkwartier



Sluiskil, Kerkplein 1

Soort object: Winkel
Bouwjaar: 1999
Verhuurbare opp: 600
Locatie: Gelegen in het hart van het dorp, gemeente Terneuzen



Son en Breugel, Ekkersrijt 4028-4040

Soort object: Winkel
Bouwjaar: 1998
Verhuurbare opp: 10858
Locatie: Gelegen op goede PDV locatie Ekkersrijt



Stadskanaal, van Boekerenweg 1

Soort object: Winkel
Bouwjaar: 1965
Verhuurbare opp: 480
Locatie: Gelegen aan de doorgaande weg richting het centrum



Tiel, Waterstraat 99

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



Utrecht, Australiëlaan 40-42

Soort object: Winkel
Bouwjaar: 1980
Verhuurbare opp: 3273
Locatie: Gelegen op meubelboulevard Kanaleneiland, naast Ikea



Venlo, Kleine Beekstraat/ Aan Cedron

Soort object: Woning/Winkelpand
Bouwjaar: 1930
Verhuurbare opp: 476
Locatie: Direct gelegen in het centrum van Venlo

**Voorschoten, Witte de Withstraat**

Soort object: Appartementencomplex

Bouwjaar: 1974

Verhuurbare opp: n.v.t.

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

**Wagenborgen, Kerkstraat 58-60**

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 2002

Verhuurbare opp: 440

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

**Wassenaar, Seringenlaan**

Soort object: Appartementencomplex

Bouwjaar: 1965

Verhuurbare opp: n.v.t.

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

**Wassenaar, Langstraat/Tuinpad**

Soort object: Winkel met bovenwoning

Bouwjaar: 1991

Verhuurbare opp: 278

Locatie: Gelegen in het winkelgebied van Wassenaar

**Wemeldinge, Dorpsplein 23**

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1978

Verhuurbare opp: 641

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

**Zaamslag, Plein 19-20**

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1978

Verhuurbare opp: 310

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

**Zoetermeer, Graaf Janstraat**

Soort object: Appartementencomplex

Bouwjaar: 1973

Verhuurbare opp: n.v.t.

Locatie: Gelegen nabij station en winkels

**Zoetermeer, Willemstraat**

Soort object: Appartementencomplex

Bouwjaar: 1973

Verhuurbare opp: n.v.t.

Locatie: Gelegen nabij station en winkels

De totale waarde van de objecten in de portefeuille bedraagt:

<i>Winkels:</i>	€ 57.710.000,--
<i>Woningen:</i>	€ 22.632.000,--
<i>Overige (garages en parkeerplaatsen):</i>	€ 700.000,--
<i>Totaal:</i>	€ 81.042.000,--

De Beheerder verklaart dat sinds de taxatiedata geen materiële veranderingen hebben plaatsgevonden.

De onderstaande Taxateurs hebben de taxaties over 2011 verricht:

- Troostwijk Taxaties B.V.
- NAI Netherlands (R&B Real Estate BV)
- Bramer Bedrijfsmakelaars v.o.f.
- Bouman Visscher van Limbeek (BVL Makelaardij BV)
- HB Kroese Paternotte (J. Kroese BV, Paternotte BV en S. van der Meij BV)
- Cushman en Wakefield V.O.F.
- Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars B.V.
- DTZ Zadelhoff v.o.f.
- Boek & Offermans Taxaties B.V.

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

Voor informatie over de taxaties verwijzen wij naar bijlage 8 (samenvattende taxatierapporten). De individuele taxatierapporten met specificaties liggen ter kantore van de Beheerder en zijn op afspraak in te zien.

6 DE BEHEERDER

De Beheerder

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

Taken en bevoegdheden

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

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

Andere activiteiten Beheerder

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

Gebruik diensten derden

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

Eigen vermogen Beheerder, jaarrekening Beheerder

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

De directie van de Beheerder

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

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

Participaties B.V. Deze laatste vennootschap heeft een belang in het Fonds tussen 10 en 15%.

Frans van Zinnicq Bergmann (1952) heeft diverse functies vervuld in de financiële wereld, waaronder directiefuncties bij H. Albert de Bary & Co N.V. als ook bij Lloyds Bank als Algemeen Directeur Nederland. Naast zijn bancaire achtergrond was hij Algemeen Directeur van het Fondel concern te Rotterdam (handel en transport) en is hij als Beheerder, directeur en adviseur betrokken (geweest) bij diverse beleggingsinstellingen.

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

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

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

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

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

7 DE BEWAARDER

De Bewaarder

Als Bewaarder van het Fonds treedt op Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V. De Bewaarder is opgericht op 31 maart 1995, statutair gevestigd te Alkmaar en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel in Alkmaar onder nummer 370.76.772. Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 3) van dit Prospectus.

De Bewaarder heeft als enige statutaire doelstelling het vervullen van de functie van Bewaarder. Dit betekent onder andere dat de Bewaarder juridisch eigenaar is van de onroerend goed portefeuille van het Fonds. De bankrekeningen staan op naam van de Bewaarder en betalingen kunnen dan ook slechts verricht worden door of met medewerking van de Bewaarder.

De Bewaarder dient de belangen van de Participanten te behartigen. Hiertoe controleert hij of de Beheerder het beleggingsbeleid uitvoert conform hetgeen daarover in het Prospectus is bepaald. Daarnaast ziet hij er op toe dat de uitgaande geldstromen van het Fonds overeenkomen met daadwerkelijk gemaakte kosten, en dat uittredende Participanten een correcte vergoeding ontvangen. Tevens wordt gecontroleerd of toetredende Participanten het juiste aantal Participaties ontvangen.

Aansprakelijkheid Bewaarder

Naar Nederlands recht is de Bewaarder ten opzichte van het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor door Participanten geleden schade, indien en voor zover die schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen, ook wanneer de Bewaarder de bij hem in bewaring gegeven activa geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.

Verplichtingen van de Bewaarder

De verplichtingen van de Bewaarder zijn verder vastgelegd in de Voorwaarden van Beheer en Bewaring (Bijlage 1 van dit Prospectus, artikel 3).

Diensten van derden

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

Directie van de Bewaarder

De directie van de Bewaarder wordt gevormd door mr. R. van de Kamp en de heer D. Overmeer.

Rob van de Kamp (1958) is directeur/eigenaar van Van de Kamp & Co B.V., onafhankelijk juridisch adviseur van beleggingsondernemingen en beleggingsinstellingen. Hij is sinds 1981 werkzaam in de financiële wereld. Van 1998 tot 2005 was hij directeur juridische zaken van Theodoor Gilissen Bankiers (tevens lid executive committee, voorzitter klachtencommissie en voorzitter compliance committee) en directeur van TG Fund Management (beheerder/directeur van een 10-tal beleggingsinstellingen).

Sinds hij zelfstandig gevestigd is (per 1 oktober 2006) begeleidt hij beleggingsondernemingen en beheerders van beleggingsinstellingen bij het oprichten en vorm geven van hun onderneming. Daarnaast helpt hij bestaande ondernemingen bij het doorvoeren van wijzigingen in de regelgeving in

prospectussen, cliënt documentatie en AO/IC beschrijvingen. Hij heeft een toezichthoudende functie bij diverse beleggingsinstellingen. Met ingang van april 2008 is hij directeur van de Bewaarder van Woon-Winkel Fonds.

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

Eigen vermogen Bewaarder, jaarrekening Bewaarder

Het eigen vermogen van de Bewaarder bedraagt minimaal € 112.500. Het boekjaar van de Bewaarder is gelijk aan het kalenderjaar. Binnen vier maanden na afloop van elk boekjaar wordt het jaarverslag en de jaarrekening opgemaakt. *Een samenvatting van de statuten van de Bewaarder is opgenomen als bijlage 3. De volledige tekst van de statuten evenals het laatste jaarverslag liggen ter inzage ten kantore van de Bewaarder en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Participanten.*

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

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

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

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

8 RAAD VAN TOEZICHT

Het Fonds heeft een Raad van Toezicht die toezicht uitoefent op het beheer van het Fonds door de Beheerder en deze bijstaat met advies. De Raad van Toezicht komt in de eerste plaats op voor de belangen van de Participanten. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 2 en 12) van dit Prospectus.*

Taken en bevoegdheden

De taken en bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn de volgende:

- de Raad van Toezicht dient de Beheerder (gevraagd en ongevraagd) van advies te voorzien over de uitvoering van het beleggingsbeleid;
- de Raad van Toezicht dient toestemming te verlenen om onroerend goed te kopen of te verkopen als geen taxatie heeft plaatsgevonden door een onafhankelijk taxateur. De Raad van Toezicht heeft de bevoegdheid om voor en namens het Fonds een onafhankelijke taxateur te laten taxeren bij aan- of verkoop van onroerend goed indien de waarde die met de aan- of verkoop is gemoeid meer dan 5% van de totale beleggingen bedraagt;
- de Raad van Toezicht kan de Beheerder aanwijzingen geven met betrekking tot het door de Beheerder te voeren beleid;
- de Beheerder is verplicht aan de Raad van Toezicht terstond alle gewenste inlichtingen te verstrekken;
- de Raad van Toezicht heeft te allen tijde recht op inzage van alle boeken en bescheiden betreffende het Fonds. Zij kan één of meer personen uit haar midden of een deskundige derde aanwijzen om deze bevoegdheden uit te oefenen;
- De Beheerder behoeft voorafgaande toestemming van de Raad van Toezicht om:
 - fondsvermogen te beleggen in Participaties in het Fonds indien daardoor het bezit aan Participaties groter wordt dan vijftientig procent (25%) van het totaal aan uitstaande Participaties;
 - inschrijvingen te honoreren indien daardoor het belang van een Participant direct, dan wel naar het oordeel van de Beheerder indirect, boven de tien procent (10%) van het totaal aantal uitstaande Participaties stijgt;
 - ter royement aangeboden Participaties in te kopen indien en voor zover daardoor het dan nog uitstaande aantal Participaties daalt tot beneden vijfenzeventig procent (75%) van het totaal aantal Participaties, dat te eniger tijd gedurende de voorafgaande twaalf maanden heeft uitgestaan;
 - ter royement aangeboden Participaties in te kopen indien en voor zover daardoor het belang van een Participant, direct dan wel indirect naar het oordeel van de Beheerder, boven de tien procent (10%) van het totaal aan uitstaande Participaties stijgt;
- de Raad van Toezicht dient een voorstel aan de Participanten tot wijziging van de Voorwaarden van Beheer en Bewaring vooraf goed te keuren, indien dit een wijziging is die onderworpen is aan artikel 4:47 lid 4 Wft (wijziging waardoor rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd);
- de Raad van Toezicht dient vooraf toestemming te geven bij een besluit tot opheffing van het Fonds;
- de Raad van Toezicht dient vooraf toestemming te verlenen indien er door de Beheerder een verzoek gedaan wordt tot intrekking van de vergunning van de Beheerder;

- de Raad van Toezicht kan, indien zij dat in het belang van de Participanten nodig acht, een vergadering van Participanten bijeen roepen en agendapunten voor die vergadering vaststellen.
- de Raad van Toezicht fungeert als compliance officer van het Fonds voor eventuele voorgenomen transacties in onroerend goed door directie en personeel van Beethoven Beheer B.V.

Samenstelling Raad van Toezicht

De huidige samenstelling van deze Raad is:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 PARTICIPANTENREGISTER EN PARTICIPANTEN VERGADERINGEN

Participantenregister

De Participanten en de uitgegeven Participaties worden geregistreerd in het Participantenregister. Dit register wordt bijgehouden door de Beheerder. De Participant krijgt van elke mutatie in zijn inschrijving een bevestiging. Desgewenst zal de Beheerder hem een bewijs van inschrijving verstrekken. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 4) van dit Prospectus.*

Vergadering van Participanten

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

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

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

Een vergadering dient tenminste tien werkdagen voor de aanvang daarvan, via mededeling aan het adres van de Participanten en via de Website bijeen te worden geroepen. De vergadering wordt geleid door een door de Beheerder aan te wijzen voorzitter. *Voor meer bijzonderheden over de regelingen voor het oproepen van vergaderingen en de wijze waarop stemrecht is geregeld wordt verder verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 15) van dit Prospectus.*

10 VASTSTELLING VAN DE INTRINSIEKE WAARDE PER PARTICIPATIE

Vaststelling door de Beheerder per 31 december van ieder jaar

De Intrinsieke Waarde per Participatie wordt iedere eerste maand van het kalenderjaar, per 31 december van het voorgaande jaar, vastgesteld door de Beheerder. Dit geschiedt door de waarde van de activa, inclusief saldo van baten en lasten, verminderd met de schulden en verschuldigde (maar nog niet gefactureerde) kosten, te delen door het aantal uitstaande Participaties (Participantenvermogen gedeeld door het aantal Participaties). Bij de vaststelling van deze waarde zal rekening worden gehouden met vooruitbetaalde kosten, verschuldigde (maar nog niet betaalde) kosten, een reservering voor de winstvergoeding voor de Beheerder en nog te ontvangen baten. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 13 (vergoeding en kosten) bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 6) van dit Prospectus.*

Waardering onroerend goed, taxaties

Waardering

De waardering van onroerend goed vindt als volgt plaats:

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

Uitvoering taxaties

Taxaties zullen jaarlijks worden uitgevoerd door verschillende onafhankelijke taxateurs. *Voor informatie over de taxaties verwijzen wij naar bijlage 8 (samenvattende taxatierapporten). De individuele taxatierapporten met specificaties liggen ten kantore van de Beheerder en zijn op afspraak in te zien.*

De onderstaande Taxateurs hebben de taxaties over 2011 verricht:

- Troostwijk Taxaties B.V.
- NAI Netherlands (R&B Real Estate BV)
- Bramer Bedrijfsmakelaars v.o.f.
- Bouman Visscher van Limbeek (BVL Makelaardij BV)
- HB Kroese Paternotte (J. Kroese BV, Paternotte BV en S. van der Meij BV)
- Cushman en Wakefield V.O.F.
- Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars B.V.
- DTZ Zadelhoff v.o.f.
- Boek & Offermans Taxaties B.V.

Waardering overige activa en passiva

Huurvorderingen

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

Overige activa en passiva

Overige activa (minus eventuele voorzieningen) en passiva worden opgenomen voor de nominale waarde.

Bepaling resultaat

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

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

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

De aan toe- of uittredende Participanten in rekening gebrachte opslag respectievelijk afslag voor kosten begrepen in de prijs van (her-) uitgifte respectievelijk inkoop van Participaties worden in het resultaat verwerkt uitgezonderd de in de op- en afslag begrepen vergoedingen voor de Beheerder. De daadwerkelijk door het Fonds en niet door een toe- of uittredende Participant betaalde kosten (overige kosten in verband met, onder meer, de eventueel noodzakelijke aanpassing van de omvang van de onroerend goedportefeuille of hypothecaire financieringen) worden bij betaling volledig ten laste van het betreffende jaarresultaat gebracht.

Openbaarmaking van Intrinsieke Waarde

Iedere Participant krijgt op de tiende werkdag van het jaar (13 januari 2012) een brief met daarin de vaststelling van de Intrinsieke Waarde van hun Participaties per ultimo van het voorgaande jaar. Tevens zal de Intrinsieke Waarde op de tiende werkdag van het jaar gepubliceerd worden in een landelijk verspreid dagblad en op de Website van het Fonds. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 17 (informatie en verslaglegging) van dit Prospectus.*

Compensatie Participanten in geval van onjuiste berekening Intrinsieke Waarde

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

11 TOETREDING VAN PARTICIPANTEN, UITGIFTE VAN PARTICIPATIES

Uitgifte

Uitgifte van Participaties vindt plaats op de dertigste werkdag in het jaar (de "Uitgiftedatum" zijnde 10 februari 2012). Uitgifte vindt plaats tegen de per 31 december van het voorafgaande jaar geldende Intrinsieke Waarde per Participatie, minus de uitkering over dat jaar (het "participatiebedrag"), vermeerderd met 1,5% in het jaar 2012, waarbij de volgende verdeling gehanteerd wordt:

- a. een entreevergoeding voor de Beheerder van 1% van de Intrinsieke Waarde per Participatie.
- b. een kostenopslag van 0,5% van de Intrinsieke Waarde ten gunste van het Fonds ter dekking van de door het Fonds in verband met de toetreding te maken transactie- en toetredingskosten.

De opslag en entreevergoedingen bedroegen resp. 0,5% en 1% over de laatste drie emissiejaren, resulterend in totale kosten van 1,5%. De kostenopslag kan onder meer gewijzigd worden indien er een wijziging optreedt in de bestaande heffing van belastingen en/of rechten met betrekking tot de uitgifte van Participaties dan wel de aankoop van onroerend goed.

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

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

Minimum Participatie

Deelname in het Fonds kan in hele Participaties met een minimum inleg van € 5.000.

Verzoek tot toekenning (uiterlijk vijf werkdagen voor de Uitgiftedatum-10 februari 2012)

Een verzoek tot toekenning van Participaties dient de Beheerder uiterlijk vijf werkdagen (3 februari 2012) voorafgaande aan de Uitgiftedatum (10 februari 2012) te hebben bereikt. Voor het verzoek moet gebruik gemaakt worden van een speciaal formulier, dat verkrijgbaar is via de Website en bij de Beheerder. Het verzoek tot toekenning dient het bedrag te vermelden waarvoor toekenning wordt verzocht. Na het verzoek tot toekenning, kan tot de stortingsdatum het verzoek gewijzigd worden.

Storting (uiterlijk vijf werkdagen voor de Uitgiftedatum 10 februari 2012)

Storting op Participaties mag alleen geschieden ten laste van een geldrekening ten name van de Participant bij een kredietinstelling met zetel in een lidstaat van de Europese Unie, de Europese Economische Ruimte of een andere staat waarvoor afgeleide identificatie is toegestaan krachtens de Wet identificatie

dienstverlening. Stortingen moeten uiterlijk vijf werkdagen voor de Uitgiftedatum (10 februari 2012) op de rekening van de Bewaarder zijn bijgeschreven.

Toekenning, beperking inleg

Toekenning

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

Beperking inleg

Gestreefd wordt naar een gespreid bestand van Participanten. Voor een deelname groter dan 10% is toestemming van de Raad van Toezicht vereist.

Bevestiging

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

Weigering uitgifte

De Beheerder zal verzoeken om uitgifte weigeren indien:

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

Verder kan de Beheerder, zonder opgaaf van reden, een verzoek om uitgifte weigeren.

Ingeval van weigering van uitgifte doet de Beheerder daarvan binnen een redelijke termijn mededeling aan de betreffende (rechts)persoon en de eventueel reeds ontvangen gelden worden in dat geval ten spoedigste geretourneerd. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 7) van dit Prospectus.*

Communicatie toetredingen en uittredingen

Binnen tien werkdagen na de emissie datum, derhalve per 24 februari 2012 zullen de beleggers geïnformeerd worden over het totale aantal toe- en uittredingen.

Periode van aanbieding

Deze aanbieding, zoals verwoord in dit Prospectus, is geldig vanaf 27 januari 2012 t/m 3 februari 2012.

12 UITTREDING VAN PARTICIPANTEN, INKOOP VAN PARTICIPATIES

Inkoop

Tenzij inkoop is opgeschort (zie hierna onder "Opschorting inkoop") zal het Fonds één keer per jaar, op de twintigste werkdag van dat jaar (de "**Inkoopdatum**"), Participaties inkopen tegen de Intrinsieke Waarde per Participatie per 31 december van het voorgaande jaar minus de uitkering over dat jaar (de "**Inkoopwaarde**"), verminderd met in principe 2,5% van de inkoopwaarde. Ook voor 2012 (inkoopdatum is 27 januari 2012) geldt 2,5%.

Het eerste moment waarop de nieuwe beleggers van 2012 kunnen uittreden, de inkoopdatum, zal zijn 29 januari 2013 en er zal een afslagpercentage van 2,5% gelden.

De hoogte van de vermindering zal als volgt berekend worden:

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

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

De afslag en uittredingsvergoedingen bedroegen resp. 1,5% en 1% over de laatste drie emissiejaren, resulterend in totale kosten van 2,5%.

Verzoek tot inkoop (uiterlijk vijf werkdagen voor de Inkoopdatum 27 januari 2012)

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

Een verzoek tot inkoop dient te luiden in Euro's of in Participaties. Gedeeltelijke uittreding is slechts toegestaan als de Participant daarna nog voor minimaal € 5.000 aan Participaties aanhoudt.

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

Eenzijdig besluit Beheerder tot inkoop

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

Betaling inkoopprijs

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

Opschorting inkoop

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

Voldoende waarborgen voor nakoming verplichting tot inkoop

Er zijn voldoende waarborgen aanwezig dat, behalve in geval wettelijke bepalingen dat niet toelaten of inkoop is opgeschort zoals voorzien in dit Prospectus, aan de verplichtingen kan worden voldaan om in te kopen en de daarvoor verschuldigde bedragen te betalen.

Communicatie toetredingen en uittredingen

Binnen tien werkdagen na de uitgiftedatum, derhalve per 24 februari 2012, zullen de beleggers geïnformeerd worden over het totale aantal toe- en uittredingen.

Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 8) van dit Prospectus.

13 VERGOEDINGEN EN KOSTEN

Eénmalige kosten

Voor een omschrijving van de kosten van toetreding, resp. uittreding, verwijzen wij naar hoofdstuk 11, resp. hoofdstuk 12 van dit Prospectus.

Doorlopende kosten

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

Beheervergoedingen

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

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

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

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

Vergoeding Bewaarder

De Bewaarder ontvangt van het Fonds voor zijn werkzaamheden als Bewaarder een vergoeding gelijk aan 0,02% per half jaar (exclusief BTW), te bepalen op basis van de totale activa per 1 januari en 1 juli. Daarbij geldt een minimum van € 20.000 en een maximum van € 50.000 per jaar.

Transactiekosten

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

Exploitatiekosten

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

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

Over de jaren 2006 tot en met 2010 bedroegen deze kosten gemiddeld 3,5% van de Intrinsieke Waarde.

Financieringskosten

Hieronder worden verstaan de rentevergoedingen voor de financieringen en alle kosten die gemaakt worden bij het afsluiten van een hypotheek en/of derivaten (bijvoorbeeld: administratiekosten, afsluitprovisie, taxatiekosten en notariële kosten). Over de jaren 2006 tot en met 2010 bedroegen deze kosten gemiddeld 11,7% ten opzichte van de Intrinsieke Waarde en 3,3% ten opzichte van het belegd vermogen (totale activa minus liquide middelen en overige activa).

Marketingkosten

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

Kosten Raad van Toezicht

De kosten van de Raad van Toezicht bedragen 0,01% per half jaar, te bepalen op basis van het balanstotaal per 1 januari en 1 juli (met een minimum van € 11.345 en een maximum van € 25.000 per jaar). *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 12) van dit Prospectus.*

Overige kosten

Het betreft hier kosten die verband houden met, onder meer: oproepen en houden van Participantenvergaderingen, kosten van toezicht door de AFM en DNB, accountantskosten, kosten Prospectus, eventuele kosten voor juridisch en fiscaal advies, de kosten van administratievoering; het bijhouden van het Participantenregister, kosten voor drukwerk en informatieverschaffing. Deze kosten worden geschat op circa € 150.000 per jaar.

Kosten die voor rekening van de Beheerder zijn

De volgende kosten zijn voor rekening van de Beheerder:

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

Omzetbelasting

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

Retourprovisies

Het Fonds en de Beheerder ontvangen geen retourprovisies.

Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 9) van dit Prospectus.

14 FISCALE ASPECTEN

ALGEMEEN

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

FISCALE ASPECTEN VOOR HET FONDS

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

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

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

FISCALE ASPECTEN VOOR DE PARTICIPANTEN

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

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

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

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

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

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

15 UITKERINGSBELEID

Indien de normale bedrijfsuitoefening van het Fonds het toelaat, zulks ter beoordeling van de Beheerder, zullen het directe resultaat (ontvangen huur minus betaalde rente en gemaakte kosten) alsmede 90% van de bij verkoop van onroerend goed gerealiseerde winst aan de Participanten worden uitgekeerd. De overige bij verkoop van onroerend goed vrijkomende middelen worden zoveel mogelijk herbelegd in onroerend goed, of aangewend voor aflossing.

De uitkering vindt plaats binnen veertien werkdagen (begin mei) na vaststelling van de jaarrekening van het Fonds.

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

Voor meer bijzonderheden over het uitkeringsbeleid wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 14) van dit Prospectus.

16 DUUR VAN HET FONDS, BEEINDIGING EN VEREFFENING

Duur van het Fonds

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Beëindiging en vereffening

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

Voor meer bijzonderheden over de procedure wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 17) van dit Prospectus.

17 VERSLAGLEGGING EN INFORMATIEVERSTREKKING

Prospectus

Aan een ieder zal op verzoek kosteloos een afschrift van het Prospectus (met de bijlagen) worden verstrekt.

Jaarverslag

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

Het zal tevens op de Website worden geplaatst en daarvan gedownload kunnen worden. De gepubliceerde jaarverslagen van de laatste drie jaar worden geacht deel uit te maken van dit Prospectus. De Jaarverslagen 2010, 2009 en 2008 zijn onderworpen geweest aan een accountantscontrole.

Fiscale jaaropgave

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

Halfjaarverslag

Er worden na afloop van de eerste helft van het boekjaar halfjaarcijfers opgesteld, die uiterlijk 1 september openbaar worden gemaakt. Het halfjaarverslag ligt ter inzage bij de Beheerder en is daar kosteloos verkrijgbaar. Het zal tevens op de Website worden geplaatst en daarvan gedownload kunnen worden. Het laatst gepubliceerde halfjaarverslag wordt geacht deel uit te maken van dit Prospectus. Deze cijfers zijn niet onderworpen aan een accountantscontrole, maar zijn opgesteld door en onder de verantwoordelijkheid van de Beheerder. Voor aansluiting van de balans en de winst- en verliesrekening in het halfjaarverslag met de balans en winst- en verliesrekening in de jaarverslagen wordt verwezen naar de toelichtingen op de jaarrekeningen. *Voor meer bijzonderheden over (half)jaarverslagen wordt verwezen naar hoofdstuk 18 (overige gegevens) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 2) van dit Prospectus.*

Meest recente financiële informatie

Als bijlage 4 is toegevoegd het tussentijds financieel overzicht inzake de cijfers 2011. Deze cijfers zijn gecontroleerd door de accountant Er zijn na de laatste balans 31-12-2011 geen wijzigingen van betekenis geweest in de financiële- en handelspositie van het Fonds.

Informatie over gelieerde partijen

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

Website

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

- het Prospectus;
- de Voorwaarden van Beheer en Bewaring;
- Eventueel in de toekomst voorgenomen wijzigingen van de voorwaarden (Prospectus en Voorwaarden van Beheer en Bewaring) waaronder begrepen voorgenomen wijzigingen van het beleggingsbeleid (met een toelichting daarop door de Beheerder);
- besluiten tot wijziging van de voorwaarden (Prospectus en Voorwaarden van Beheer en Bewaring) waaronder begrepen wijzigingen van het beleggingsbeleid (met een toelichting daarop door de Beheerder);
- jaarverslagen van het Fonds over de laatste drie boekjaren;
- het meest recente halfjaarbericht van het Fonds;
- betaalbaarstelling van uitkeringen aan Participanten;
- oproepen voor de vergaderingen van Participanten;
- het aantal uitstaande Participaties;
- de meest recente Intrinsieke Waarde, onder vermelding van het moment waarop de vaststelling daarvan plaatsvond;
- de meest recente beperkte balans met een toelichting daarop van de Beheerder en de Bewaarder per het einde van het boekjaar;
- de meest recente beperkte balans met een toelichting daarop van de Beheerder per het einde van de eerste helft van het boekjaar;
- de door de AFM aan de Beheerder verleende vergunning als bedoeld in artikel 2.67 van de Wft.
- Het meest recente overzicht van de vastgoedportefeuille.
- Samenvattende taxatierapporten
- Binnen tien werkdagen na de uitgiftedatum, derhalve per 24 februari 2012 zullen de beleggers geïnformeerd worden over het totale aantal toe- en uittredingen.

Mededelingen aan de Participanten

Naast vermelding op de Website zullen de volgende onderwerpen ook aan het adres van iedere Participant worden medegedeeld of, naar keuze van de Beheerder, worden bekend gemaakt in een landelijk verspreid dagblad:

- betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling;
- oproepen voor vergaderingen van Participanten;
- voorgenomen wijzigingen van de voorwaarden (Prospectus en Voorwaarden van Beheer en Bewaring, waaronder begrepen voorgenomen wijzigingen van het beleggingsbeleid);
- besluiten tot wijziging van de voorwaarden (Prospectus en Voorwaarden van Beheer en Bewaring, waaronder begrepen wijzigingen van het beleggingsbeleid).
- Tijdelijke afwijkingen van het beleggingsbeleid en de beleggingsbeperkingen waaraan het Fonds onderworpen is.
- Openbaarmaking van de Intrinsieke Waarde (13 januari 2012).

Informatie die ter inzage ligt bij de Beheerder

De volgende informatie ligt ter inzage bij de Beheerder (en daarvan kan aldaar kosteloos afschrift worden gekregen):

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

18 WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT

Vergunning

Ingaande 31 juli 2006 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 is ter inzage bij de Beheerder, staat op diens Website en zal op verzoek (in kopie) worden verstrekt. Tevens is de vergunning te zien op de website van de AFM.

Toezicht AFM

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

Voorstel tot wijziging voorwaarden

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

Besluit tot wijziging voorwaarden

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

Van kracht worden wijziging voorwaarden

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

Wijziging beleggingsbeleid

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

Intrekking vergunning op verzoek Beheerder

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

De Nederlandse Bank

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

Voor meer bijzonderheden over wordt verwezen naar de website van het Fonds (www.woonwinkelfonds.nl), naar de website van de Beheerder (www.beethovenbeheer.nl) en naar de website van de AFM (www.afm.nl).

19 OVERIGE GEGEVENS

Uitbesteding kerntaken

Er zijn geen kerntaken uitbesteed.

AO/IC

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

Aandeelhouder Beheerder

Alle aandelen in de Beheerder worden middellijk gehouden door Tree Stone Holding B.V.. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 6 (de Beheerder) van dit Prospectus.*

Gelieerde partijen

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

De Beheerder is ten tijde van de op het voorblad van dit Prospectus genoemde datum niet gelieerd aan bij het Fonds betrokken derde partijen. *Voor meer bijzonderheden over bestaande gelieerde partijen wordt verwezen naar hoofdstuk 17 (verslaglegging en informatieverstrekking) en de meest recente halfjaarberichten en jaarverslagen.*

Distributiebeleid

De Beheerder kan gebruik maken van externe distributiekkanalen ten behoeve van de marketing van het Fonds. Deze distributeurs (remisiers) zullen een vergoeding ontvangen die wordt betaald door de Beheerder zelf, en die dus niet ten laste komt van het Fonds.

Personeel

Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

Procedures

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

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

Klachtenprocedure

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

Corporate governance code

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

20 VERKLARING VAN DE BEHEERDER

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

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

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

Harderwijk, januari 2012, Beethoven Beheer B.V.

21 VERWIJZINGSLIJST

De volgende documenten vormen een intrinsiek onderdeel van het Prospectus:

Bijlagen

1. Voorwaarden van Beheer en Bewaring
2. Samenvatting statuten van de Beheerder
3. Samenvatting statuten van de Bewaarder
4. Het tussentijds financieel overzicht inzake de cijfers 2011

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

Verwijzingen

5. Nieuwsbrief december 2011
6. Halfjaarverslag 2011
7. Jaarverslagen 2010, 2009 en 2008
8. Samenvatting taxatierapporten

Bijlage 1

Voorwaarden van Beheer en Bewaring van Woon-Winkel Fonds

Algemeen

artikel 1

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

De Beheerder

artikel 2

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

zaken met nieuwe huurders huurovereenkomsten sluiten, dan wel, indien noodzakelijk, bestaande huurovereenkomsten wijzigen.

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

De Bewaarder

artikel 3

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

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

Participaties artikel 4

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

- opvragen bij de Beheerder, doch uitsluitend voor zover het zijn eigen inschrijving betreft.
- 4 Op de Participaties kan een pandrecht gevestigd worden. Een dusdanig pandrecht zal in het register worden aangetekend onder vermelding van naam en adres van de pandhouder. Bij de uitoefening van het pandrecht is de pandhouder gebonden aan de bepalingen van deze voorwaarden en in het bijzonder artikel 8 van deze voorwaarden. Het stemrecht verbonden aan de Participaties kan niet aan de pandhouder worden overgedragen. Op de Participaties kan geen vruchtgebruik worden gevestigd.

Participanten artikel 5

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

Intrinsieke Waarde per Participatie artikel 6

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

Uitgifte van Participaties artikel 7

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

- 2 Uitgifte van Participaties behoeft geen toestemming van de Participanten.
- 3 De Beheerder houdt zich het recht voor om zonder opgave van redenen inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen.
- 4 De Beheerder schrijft met inachtneming van lid 5 van dit artikel Participaties in het register in uitsluitend tegen betaling van de betreffende uitgifteprijs, die wordt berekend op basis van de Intrinsieke Waarde per Participatie ex-uitkering per ultimo december van het voorafgaande jaar als bedoeld in artikel 6.1. De uitgifteprijs wordt berekend door deze Intrinsieke Waarde per Participatie te verhogen met een door de beheerder conform het Prospectus nader vast te stellen opslag, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.5.
- 5 Uitgifte van Participaties aan nieuwe Participanten vindt plaats tegen betaling van een uitgifteprijs van minimaal € 5.000,- per Participant.

Inkoop en roeyement van Participaties artikel 8

- 1 Overdracht van Participaties kan uitsluitend plaatsvinden aan het Fonds of aan bloed- en aanverwanten in rechte lijn. De laatstbedoelde overdracht is tegenover de Beheerder en de Bewaarder eerst van kracht na erkenning door de Beheerder, welke erkenning slechts kan geschieden door inschrijving in het in artikel 4.1 bedoelde register. Verzoeken tot erkenning van een overdracht dienen door de overdragende Participant schriftelijk aan de Beheerder te worden gericht.
 - 2 De Beheerder heeft de mogelijkheid tot inkoop door het Fonds van Participaties ter tijdelijke belegging tegen betaling van de in lid 4 van dit artikel bedoelde inkoopprijs. Ook is de Beheerder bevoegd, doch niet verplicht, voor rekening van het Fonds Participaties ter roeyement in te kopen tegen betaling van de in lid 4 van dit artikel bedoelde inkoopprijs.
 - 3 Inkoop casu quo roeyement van Participaties vindt éénmaal per jaar plaats en wel op de twintigste werkdag van elk jaar, hierna ook te noemen de inkoop-casu quo roeyementsdatum. De Beheerder heeft evenwel te allen tijde het recht Participaties in te kopen indien deze worden aangeboden ten gevolge van of in verband met (een voorgenomen) uitwinning van verpande Participaties door een pandhouder.
 - 4 De inkoopprijs van een Participatie wordt berekend door de overeenkomstig artikel 6.1 vastgestelde Intrinsieke Waarde per Participatie ex-uitkering per ultimo van het voorafgaande jaar te verminderen met een door de Beheerder nader vast te stellen afslag zoals voorzien in het Prospectus.
 - 5 De in artikel 7 genoemde uitgifteprijs en in dit artikel genoemde inkoopprijs kunnen door de Beheerder worden gewijzigd, indien en voor zover er een wijziging optreedt in de bestaande heffing van belastingen en/of rechten ter zake van de uitgifte, de inkoop of het roeyement van Participaties en/of onroerende zaken. Deze wijzigingen zullen aan de Participanten bekend worden gemaakt zoals voorzien in het Prospectus.
- 6 Participanten die hun Participaties ter inkoop of roeyement aanbieden dienen hiertoe gebruik te maken

van een speciaal formulier. Dit formulier is bij de Beheerder kosteloos verkrijgbaar en te downloaden via de Website van de Beheerder. Het formulier dient minimaal vijf werkdagen voor de inkoop- casu quo roeyementsdatum volledig ingevuld en ondertekend in het bezit te zijn van de Beheerder.

- 7 De Beheerder houdt zich het recht voor te laat ontvangen of onvolledig ingevulde casu quo ondertekende formulieren niet in behandeling te nemen.
- 8 De Beheerder is bevoegd de inkoop van Participaties geheel of gedeeltelijk tijdelijk op te schorten indien hij van mening is dat door de inkoop de belangen van de Participanten onevenredig geschaad zou worden. De Beheerder zal de Participanten tijdig mededelen wanneer de inkoop geheel of gedeeltelijk weer kan plaatsvinden.

Kosten artikel 9

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

Winstdeling artikel 10

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

aankoopkosten waaronder begrepen eventueel verschuldigde lasten en belastingen.

Bewaring en tenaamstelling van de fondswaarden **artikel 11**

- 1 De wegens nieuwe Participaties aan het Fonds toekomstige bedragen alsmede opbrengsten van de fondswaarden en alle liquide middelen van het fonds zullen worden gestort op voor het Fonds aan te houden bankrekeningen bij een of meer te goeder naam en faam bekend staande bankinstellingen.
- 2 Via de in lid 1 bedoelde bankrekeningen vinden alle volgens deze voorwaarden toegestane betalingen plaats.
- 3 De bedoelde bankrekeningen zullen voor en namens het Fonds worden gesteld ten name van de Bewaarder, in hier voege evenwel, dat over de op die bankrekeningen gestorte gelden niet kan worden beschikt zonder de gezamenlijke medewerking van de Beheerder en Bewaarder.
- 4 Op overeenkomstige wijze worden alle overige fondswaarden bewaard bij een te goeder naam en faam bekend staande bank en/of bewaarinstelling. Voor zover er fondswaarden zijn die zich niet lenen voor een dergelijke bewaring wordt ook hiervoor een zodanige regeling getroffen dat daarmee niets kan worden verricht zonder de gezamenlijke medewerking van de Beheerder en de Bewaarder.
- 5 Overbrenging van fondswaarden zal slechts geschieden indien dit door de Beheerder en Bewaarder in gemeenschappelijk overleg wenselijk wordt geacht.
- 6 De Bewaarder zal fondswaarden slechts aan de Beheerder mogen afgeven, indien de Beheerder een door hem getekende verklaring verstrekt, vermeldende waartoe de afgegeven fondswaarden door de Beheerder zullen worden gebezigd, en mits daaruit blijkt dat de uitgifte van de fondswaarden wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie door de Beheerder.
- 7 De Beheerder is verplicht aan de Bewaarder geregeld inlichtingen te verschaffen betreffende hetgeen geschiedt met aan hem afgegeven fondswaarden, respectievelijk met daarvoor in de plaats getreden fondswaarden, zolang deze niet op normale in deze voorwaarden omschreven wijze zijn gedeponereerd.

Raad van Toezicht **artikel 12**

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

indien geen leden in functie zijn - door de vergadering van Participanten.

- 4 Van een wijziging in de samenstelling van de Raad zullen de Participanten onverwijld in kennis worden gesteld.
- 5 De Raad kan de Beheerder in het kader van zijn toezichthoudende taken aanwijzingen geven met betrekking tot het door de Beheerder te voeren beleid. De Beheerder is niet gehouden deze aanwijzingen op te volgen. Voorts heeft de Raad die bevoegdheden die nader in het Prospectus of deze voorwaarden omschreven staan. De Raad verleent ook hetzij op verzoek van de Beheerder, hetzij eigener beweging advies aan de Beheerder omtrent het door de Beheerder te voeren beheer- en beleggingsbeleid. De Raad fungeert als compliance officer voor en namens het Fonds voor eventuele voorgenomen transacties in onroerend goed door directie en personeel van Beethoven Beheer B.V.
- 6 De Beheerder is verplicht aan de Raad terstond alle door deze gewenste inlichtingen te verstrekken. De Raad heeft te allen tijde recht op inzage van alle boeken en bescheiden het Fonds betreffende. De Raad kan één of meer personen uit zijn midden of een deskundige derde aanwijzen om deze bevoegdheden uit te oefenen.
- 7 De Raad is op geen enkele wijze aansprakelijk voor het door de Beheerder gevoerde beheer en beleid.
- 8 Het is de Beheerder niet toegestaan om zonder voorafgaande toestemming van de Raad:
 - fondsvermogen te beleggen in Participaties van het Fonds indien daardoor het bezit aan Participaties groter wordt dan vijftientig procent (25%) van het totaal aan uitstaande Participaties;
 - ter roeyement aangeboden Participaties in te kopen indien en voor zover daardoor het dan nog uitstaande aantal Participaties daalt tot beneden vijfenzeventig procent (75%) van het totaal aantal Participaties, dat te eniger tijd gedurende de voorafgaande twaalf maanden heeft uitgestaan;
 - inschrijvingen te honoreren indien daardoor het belang van de participant direct, dan wel naar het oordeel van de Beheerder indirect, boven de tien procent (10%) van het totaal aantal uitstaande Participaties uitstijgt;
 - ter roeyement aangeboden Participaties in te kopen indien en voor zover daardoor het belang van een participant direct, dan wel indirect naar het oordeel van de Beheerder, boven de tien procent (10%) van het totaal aan uitstaande Participaties uitstijgt.
- 9 De Beheerder en de leden van de Raad vergaderen tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls als de Raad nodig oordeelt.
- 10 De leden van de Raad kunnen uit hun midden een gedelegeerde aanwijzen, die de Raad in de door de leden van de Raad met algemene stemmen vast te stellen omstandigheden vertegenwoordigt. De leden van de Raad nemen overigens besluiten met volstrekte meerderheid van stemmen.
- 11 De bezoldiging van de leden van de Raad wordt vastgesteld door de vergadering van Participanten op voorstel van de Beheerder.
- 12 De Raad is bevoegd, doch niet verplicht, een vergadering van Participanten, als bedoeld in artikel 15 bijeen te roepen indien de Raad zulks in het belang van

de Participanten nodig acht. Indien de Raad van de in de vorige zin omschreven bevoegdheid gebruik maakt, stelt de Raad de agendapunten vast, die ter vergadering behandeld zullen worden.

Verslaglegging artikel 13

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

Uitkeringen artikel 14

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

Vergadering van Participanten artikel 15

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

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

Wijziging der voorwaarden artikel 16

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

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

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

Beëindiging en liquidatie

artikel 17

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

Geschillen

artikel 18

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

Aansprakelijkheid

artikel 19

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

Toepasselijk recht

artikel 20

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

Bijlage 2

Samenvatting van de statuten van de Beheerder

Naam en zetel

artikel 1

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

Doel

artikel 2

De vennootschap heeft ten doel:

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

Kapitaal

artikel 3

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

Bestuur, benoeming, schorsing en ontslag

artikel 10

- 1 Het bestuur der vennootschap is opgedragen aan de directie, bestaande uit een of meer directeuren. De directeuren worden door de algemene vergadering van aandeelhouders benoemd en kunnen te allen tijde door deze vergadering worden geschorst of ontslagen.
- 2 De algemene vergadering, die een directeur heeft geschorst, dient binnen drie maanden na ingang der schorsing te besluiten, hetzij tot ontslag, hetzij tot opheffing of handhaving der schorsing; bij gebreke daarvan vervalt de schorsing.
- 3 Een geschorste directeur wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering te

verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.

- 4 Ingeval van ontstentenis of belet van een directeur zal (zullen) de overige directeur(en) tijdelijk met het bestuur zijn belast, terwijl bij ontstentenis of belet van alle directeuren, de persoon die daartoe jaarlijks door de algemene vergadering van aandeelhouders zal worden aangewezen, tijdelijk met het bestuur zal worden belast. Laatstbedoelde persoon is verplicht zo spoedig mogelijk een algemene vergadering van aandeelhouders bijeen te roepen teneinde definitief in het bestuur te voorzien. De algemene vergadering van aandeelhouders heeft het recht om ook ingeval van ontstentenis of belet van een of meer directeuren doch niet alle directeuren, een persoon als bedoeld in de vorige zin, aan te wijzen die alsdan tijdelijk met het medebestuur is belast.

Vertegenwoordiging en directie bevoegdheden

artikel 11

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

Statutenwijziging, fusie en ontbinding

artikel 23

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

Bijlage 3

Samenvatting van de statuten van de Bewaarder

Naam en zetel

artikel 1

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

Doel

artikel 2

De vennootschap heeft ten doel:

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

Duur

artikel 3

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde tijd.

Kapitaal

artikel 4

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

Bestuur

artikel 8

- 1 De vennootschap wordt bestuurd door een directie, bestaande uit twee directeuren.

- 2 Directeuren worden benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders.
- 3 Directeuren kunnen te allen tijde door de algemene vergadering van aandeelhouders worden geschorst of ontslagen. Een schorsing kan, ook na één of meermalen verlengd te zijn, in totaal niet langer duren dan drie maanden.

artikel 9

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

Vertegenwoordiging

artikel 10

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

Statutenwijziging, ontbinding

artikel 16

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

Bijlage 4 Tussentijds financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2011

4.1.1. Inleiding

Het doel van dit tussentijds financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2011 is om de lezers van dit prospectus in beknopte vorm een inzicht te geven in de jaarcijfers 2011 van Woon-Winkel Fonds. Het overzicht bevat enkele onderdelen uit een (statutaire) jaarrekening, namelijk de balans per 31 december 2011, de winst- en verliesrekening 2011 en de grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling die in dit kader zijn gehanteerd.

Het tussentijds financieel overzicht inzake cijfers 2011 betreft niet de statutaire jaarrekening 2011 van Woon-Winkel Fonds omdat deze nog niet gereed is. Deze jaarrekening is naar verwachting in de loop van maart 2012 gereed.

Het tussentijdse financiële overzicht bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van de wettelijke voorschriften uit BW 2 Titel 9, de Richtlijn 615 Beleggingsinstellingen van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet op het financieel toezicht (Wft). Volledigheidshalve verwijzen wij naar de grondslagen zoals deze in de toelichting in de jaarrekening 2010 van Woon-Winkel Fonds zijn opgenomen. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Woon-Winkel Fonds en andere (relevante) informatie zoals opgenomen in het prospectus.

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 25 januari 2012

4.1.2. Balans en winst- en verliesrekening 2011

4.1.2.1. Balans per 31 december 2011

(bedragen zijn in duizenden euro's)

ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
Beleggingen		
Woningen	22.632	24.550
Winkels	57.710	57.709
Overige	700	730
Vooruitbetaalde termijnen onroerend goed	64	188
	<hr/>	<hr/>
	81.106	83.177
Vorderingen		
Vorderingen en overlopende activa	293	685
Overige activa		
Liquide middelen	44	67
	<hr/>	<hr/>
	81.443	83.929
PASSIVA		
Fondsvermogen		
Kapitaal	16.871	15.937
Herwaarderingsreserve	3.484	3.725
Resultaat lopend boekjaar	-786	1187
	<hr/>	<hr/>
	19.569	20.849
Langlopende schulden		
Hypothecaire leningen	58.684	59.191
Kortlopende schulden		
Bankiers	1.884	2.454
Schulden en overlopende passiva	1.306	1.435
	<hr/>	<hr/>
	81.443	83.929

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 25 januari 2012

4.1.2.2. Winst- en verliesrekening per 31 december 2011

(bedragen zijn in duizenden euro's)

	2011	2010
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	5.540	5.461
Exploitatiekosten	601	612
Netto- opbrengst onroerend goed	4.939	4.849
Overige baten en lasten	93	195
Resultaat verkoop onroerend goed	159	358
Herwaardering onroerend goed	-1.745	-19
Latent winstaandeel beheerder	24	-11
Op- en afslagen	17	28
	3.487	5.399
Kosten		
Kosten van beheer van beleggingen	1.027	1.036
Financieringslasten	3.012	3.004
Overige bedrijfslasten	234	173
Totaal lasten	4.273	4.213
Totaal beleggingsresultaat	-786	1.187

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 25 januari 2012

4.1.2.3. TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

Woon-Winkel Fonds is een beleggingsfonds naar Nederlands recht opgericht op 31 maart 1995. Het Fonds is een fonds voor gemene rekening en is fiscaal transparant. Aangezien het fonds voor toepassing van de vennootschapsbelasting en inkomstenbelasting transparant is, is niet het Fonds maar zijn de participanten belastingplichtig.

Het tussentijds financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2011 is opgesteld aan de hand van de waarderinggrondslagen als ontleend uit de jaarrekening 2010. De jaarrekening 2010 is opgesteld conform de wettelijke voorschriften uit BW 2 Titel 9, de Richtlijn 615 Beleggingsinstellingen van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet op het financieel toezicht (Wft).

Verbonden partijen

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van het tussentijds financieel overzicht

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het jaarverslag, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van het tussentijds financieel overzicht bekend zijn geworden.

Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Woningen, winkels en overig onroerend goed worden bij aankoop in het eerste jaar gewaardeerd op kostprijs (inclusief transactiekosten, waaronder overdrachtsbelasting), tenzij de directie besluit tot tussentijdse taxatie. Onroerend goed dat langer dan een jaar in bezit is, wordt getaxeerd en gewaardeerd tegen reële waarde. Al het onroerend goed in Woon-Winkel Fonds is per ultimo 2008 getaxeerd tegen reële waarde. Onder reële waarde wordt verstaan de waarde van het onroerend goed bij onderhandse verkoop in verhuurde staat, condities "kosten koper". Bij de bepaling van de waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuurlen en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de staat van onderhoud en de toekomstige ontwikkelingen.

Waardeverschillen ten opzichte van de vorige waardering of kostprijs worden, na aftrek van het (latente) winstaandeel van de Beheerder, verwerkt in de resultatenrekening. Niet gerealiseerde positieve verschillen per object tussen de reële waarde en de kostprijs worden na aftrek van het latente winstaandeel van de Beheerder, opgenomen in de herwaarderingsreserve. Toevoegingen en onttrekkingen van de herwaarderingsreserve vinden plaats ten laste van de overige reserves. Resultaten die behaald worden met de verkoop van onroerend goed worden verwerkt in de resultatenrekening.

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 25 januari 2012.....

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

Elk object wordt jaarlijks getaxeed door meerdere onafhankelijke taxateurs. Deze taxateurs zijn maximaal 5 jaar verbonden aan het object, waarna het door een andere onafhankelijke taxateur zal worden overgenomen.

Overige activa en passiva zijn opgenomen voor nominale waarde, tenzij anders vermeld. Voor zover noodzakelijk wordt op huurvorderingen een voorziening voor oninbaarheid in mindering gebracht.

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

De vennootschap past hedge accounting toe. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijshedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffektieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffektieve deel worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De opslag respectievelijk afslag (zie bijlage 2) voor kosten begrepen in de prijs van (her-)uitgifte respectievelijk inkoop van participaties, wordt in het resultaat verwerkt. De daadwerkelijk betaalde kosten (oprichtingskosten, emissiekosten en overige kosten in verband met de eventueel noodzakelijke aanpassing van de omvang van de onroerendgoedportefeuille of hypothecaire financieringen) worden ten laste van het betreffende jaarresultaat gebracht.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 25 januari 2012

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: De beheerder van en Participanten in het Woon-Winkel Fonds Harderwijk

Wij hebben het in het prospectus op pagina 69 tot en met 73 opgenomen tussentijds financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2011 van Woon-Winkel Fonds te Harderwijk gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van de beheerder van het fonds

De beheerder van het fonds is verantwoordelijk voor het opstellen van het tussentijds financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2011 in overeenstemming met de door het fonds en de beheerder gekozen en beschreven grondslagen zoals uiteengezet op pagina 72 en 73 van de toelichting opgenomen in het prospectus, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening 2010 in aanmerking zijn genomen. De beheerder is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opstellen van het tussentijds financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2011 mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over het in het prospectus op pagina 69 tot en met 73 opgenomen tussentijds financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2011 op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het overzicht geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in het overzicht. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat het tussentijds financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2011 een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opstellen van het tussentijds financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2011 door de entiteit, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden.

Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de beheerder van de entiteit gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van het tussentijds financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2011.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel is het tussentijds financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2011, in alle van materieel belang zijnde aspecten, opgesteld in overeenstemming met de door het fonds en de beheerder gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet op pagina 72 en 73 van de toelichting opgenomen in het prospectus.

Basis voor financiële verslaggeving en beperking in gebruik en verspreidingskring

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel vestigen wij de aandacht op pagina 69, 72 en 73 in het tussentijds financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2011, waarin de basis voor de financiële verslaggeving uiteen is gezet en waarin wordt benadrukt dat de lezer van dit prospectus geacht wordt de informatie te lezen in combinatie met de andere in het prospectus opgenomen informatie. Het tussentijds financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2011 van Woon-Winkel Fonds is opgesteld voor de lezers van het prospectus met als doel Woon-Winkel Fonds in staat te stellen te voldoen aan prospectusrichtlijn (2003/71/EG) en de bij de prospectusrichtlijn horende verordening EG (Nr. 809/2004). Hierdoor is het tussentijds financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2011 mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Het tussentijds financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2011 en onze controleverklaring zijn uitsluitend bedoeld voor de lezers van het prospectus waarin deze informatie is opgenomen en kunnen niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Amsterdam, 25 januari 2012

Deloitte Accountants B.V.



Drs. R. Hoos RA

4.2. Vermogenspositie per 31 december 2011

(bedragen zijn in duizenden euro's)

	31-12-2011	31-12-2010
Totale Kortlopende schulden		
Gewaarborgd	0	0
Gesecureerd	1.884	1.435
Ongewaarborgd/ongesecureerd	1.306	2.454
	<hr/>	<hr/>
	3.190	3.889
Totale Langlopende schulden (exclusief kortlopende deel van de schulden op lange termijn)		
Gewaarborgd	0	0
Gesecureerd	58.684	59.191
Ongewaarborgd/ongesecureerd	0	0
	<hr/>	<hr/>
	58.684	59.191
Eigen Vermogen		
Maatschappelijk kapitaal	16.871	15.937
Wettelijke reserve	3.484	3.725
Overige reserves	-786	1187
	<hr/>	<hr/>
	19.569	20.849
A. Cash	44	67
B. Cash gelijkwaardig (Detail)	0	0
C. Handel aandelen	0	0
D. Liquiditeit (A)+(B)+(C)	44	67
E. Huidige financiële vordering	0	0
F. Huidige bankschulden	1.884	2.454
G. Kortlopend deel van langlopende schulden	0	0
H. Andere huidige financiële schuld	1.306	1.435
I. Huidige financiële schuld (F)+(G)+(H)	3.190	3.889
J. Netto huidige financiële schuldenlast (I)-(E)-(D)	3.146	3.822
K. Langlopende leningen van de Bank	58.684	59.191
L. Obligaties	0	0
M. Overige langlopende leningen	0	0
N. Langlopende financiële schuldenlast (K)+(L)+(M)	58.684	59.191
O. Netto financiële schuldenlast (J)+(N)	61.830	63.013

4.3. TOELICHTING CIJFERS

Op de balans en de winst- en verliesrekening per 31-12-2011 alsmede waar van toepassing op het halfjaarverslag 2011.

Voor de balans (4.1.2.1) en de winst- en verliesrekening (4.1.2.2.) per 31-12-2011 verwijst de Beheerder naar de verklaring van de accountant (4.1.2.4.) bij deze cijfers. De vermogenspositie (4.2.) per 31-12-2011 is opgesteld door en onder verantwoordelijkheid van de Beheerder, evenals de toelichting.

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

Beleggingsportefeuille

Afwaardering

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

Beleggingen per 01-01-2011	€ 82.989 *
Af: verkopen:	€ 573
Af: afwaarderingen:	€ 2.574
Bij: opwaarderingen:	€ 829
Bij: geactiveerde verbouwingskosten:	€ 372

Belegd vermogen per 31-12-2011: € 81.231**

* Exclusief vooruit betaalde termijnen onroerend goed ad € 188

** Exclusief mutatie vooruitbetaalde termijnen onroerend goed - € 126

Belegd vermogen per 31-12-2011: € 81.105

Toelichting op balans en winst- en verliesrekening 31-12-2011

Het tweede halfjaar 2011 is voor het Fonds uitermate teleurstellend geweest. Hoewel het directe beleggingsresultaat (exclusief verkoopopbrengsten) zich uitstekend ontwikkeld heeft is met name de volledige impasse in de verkoop van woningen daar debet aan geweest. Ter illustratie: *(bedragen zijn in duizenden euro's)*

Direct resultaat eerste half jaar 2011	€ 529
Verkoopresultaat	- € 150*
Direct resultaat excl. verkoopresultaat eerste helft 2011	€ 379

Direct resultaat geheel 2011	€ 959
Verkoopresultaat geheel 2011	- € 159*
Direct resultaat excl. verkoopresultaat geheel 2011	€ 800

Direct resultaat excl. verkoopresultaat tweede helft 2011 € 421

* Dit verschil ad € 9.000 laat zich verklaren door vrijval van twee posten betrekking hebbend op voor 30-06-2011 gesloten verkoopovereenkomsten.

Tijdens het opmaken van de halfjaarcijfers was de Beheerder (achteraf te) optimistisch over het aantrekken van de verkoop van woningen. Dit moet mede gezien worden in het licht van het (achteraf kortstondige) opleven van de koopmarkt na ondermeer de reductie van de overdrachtsbelasting per 1 juli 2011 van 6% naar 2%.

Het directe rendement exclusief verkopen is datgene waar de Beheerder door een actief hands-on beheer en scherpe bewaking van de kosten invloed op kan uitoefenen. Zo is de leegstand teruggelopen (zie pagina 25) naar 4,9%.

Op de verkopen en derhalve het verkoopresultaat is die invloed veel minder gelet op de impact van marktomstandigheden. Met name deze marktomstandigheden, buiten invloed van de Beheerder, hebben geleid tot een afwaardering van per saldo € 1.745 waarvan de overgrote meerderheid, € 1.494 veroorzaakt werd door een relatief klein (28%) deel van de portefeuille, te weten de woningen.

Aankopen

In 2011 hebben geen aankopen plaats gevonden.

Verkopen

Over geheel 2011 zijn er 5 woningen en 1 garage verkocht. Deze verkopen zijn gerealiseerd in het eerste halfjaar 2011 reeds verantwoord in het halfjaarverslag 2011 en vertegenwoordigen een boekwaarde van € 573.170. De gerealiseerde verkoopprijzen lagen in lijn met de reeds gerealiseerde verkoopprijzen in de desbetreffende complexen en de getaxeerde leegwaardes per ultimo december 2010. Het aantal verkopen is erg achter gebleven met de prognose, maar dit is een landelijk verschijnsel. Om deze reden is een aantal woningen ook weer in de verhuur gedaan en een gedeelte daarvan is inmiddels ook daadwerkelijk verhuurd. *(zie ook hoofdstuk 5 pagina 25 aangaande leegstand)*

Verbouwingen

Ondermeer in Tiel is een verbouwing afgerond die extra verhuurbare ruimte gecreëerd heeft gekoppeld aan een nieuwe huurovereenkomst van tien jaar. Ook in Apeldoorn is door verbouwing een hogere kwaliteit, een betere uitstraling en een efficiëntere bewerkstelligd.

Verhuur

Over heel Nederland zijn zowel winkels als woningen als gevolg van actief beleid en mailingacties aanzienlijke verhuren gerealiseerd alsmede doorverhuur van woningen. Zo zijn in december 2011 nog enkele verhuren gerealiseerd in ons woningcomplex in Drachten, waardoor het leegstandspercentage daalde van 5.1% per 30 september 2011 tot onder de 5% per jaar ultimo (het effectieve cijfer is 4.9%).

Fondsvermogen en groei

In februari 2011 zijn 22.980 nieuwe Participaties uitgegeven. Dit is inclusief de herbelegging uit de uitkering ad € 3,90 per participatie. De afgelopen jaren zit er een stijgende lijn in het aantal herbeleggingen. Dit geeft het vertrouwen van de Participanten in Woon-Winkel Fonds weer. Het aantal ingekochte Participaties bedroeg 12.459. In waarde bedroeg de toetreding € 1.495.087 en de uittreding € 790.274.

Op basis van de afwaardering ad € 1.745.000 en het positief directe rendement over 2011 ad € 959.000 vindt per saldo een vermindering van het eigen vermogen plaats van € 786.000.

Marktontwikkelingen

Over 2011 is met name de woningmarkt nog verder onder druk gekomen door een niet aflatende weigerachtigheid van de banken om over te gaan tot hypotheekverstrekking, ingegeven door enerzijds stringenter richtlijnen en anderzijds het opdrogen van de interbancaire financieringen. Ook de eurocrisis, de internationaal slechte vooruitzichten in west Europa en de (inmiddels) recessie in Nederland hebben dit sombere beeld alleen maar bevestigd. Het opnieuw oprakelen van de discussie over de hypotheekrenteaftrek

heeft evenmin bijgedragen aan de situatie op de woningmarkt. Ten aanzien van de situatie van de winkelmarkt is beter nieuws te melden, de prijzen zijn stabiel tot licht stijgend, maar de recente recessie kan ook hier ongetwijfeld een licht negatief effect sorteren.

Het Fonds heeft in 2011 geen kantoren aangekocht en heeft dat ook niet overwogen, omdat ondanks de voordurende daling van de prijzen in dat segment het einde van deze daling nog niet in zicht is.

Oorzaken van wijzigingen

De per saldo afwaardering van het onroerend goed van het Fonds ad € 1.745.000 in samenhang met het positieve resultaat direct rendement ad € 959.000 zorgt voor een per saldo verlaging van het eigen vermogen ten bedrage van € 786.000. De in de eerste helft van het jaar gerealiseerde verkopen ad € 573.170 zijn in mindering gebracht op de schulden, maar de afwaardering van de portefeuille zal een verkrapping van de bestedingsruimte van het Fonds bewerkstelligen, gelet op de solvabiliteitseis van 25% eigen vermogen ten opzichte van de hypothecaire financieringen.

Vooruitzichten 2012

De Beheerder is positief gestemd over 2012 omdat hij ervan uit gaat dat met de afwaarderingen een solide basis voor het Fonds gelegd is en het directe rendement ook in 2012 een positieve bijdrage zal leveren aan het resultaat van het Fonds.



De beste belegging dicht bij huis!

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

Woon- Winkel Fonds

Stephensonstraat 31A

3846 AK Harderwijk

Postbus 1188

3840 BD Harderwijk

telefoon 0341 43 86 10

fax 0341 46 06 74

e-mail info@woonwinkelfonds.nl

internet www.woonwinkelfonds.nl