



Woon-Winkel Fonds

Brede risicospreiding

Een Fonds met een 20-jarige historie

Stabiel direct rendement

Toezicht DNB en Beheerder met AFM vergunning

En deelname vanaf € 5.000,-

Woningen en Winkels in heel Nederland

PROSPECTUS 2015



Prospectus

Woon-Winkel Fonds

Emissie 2015

INHOUDSOPGAVE

Pagina

	Samenvatting	5
1.	Risicofactoren	19
2.	Algemene beleggingsinformatie	24
3.	Profielschets	26
4.	Structuur en fondsomvang	32
5.	Beleggingsbeleid	35
6.	Beleggingsportefeuille	40
7.	De Beheerder	47
8.	De Bewaarder	49
9.	De Raad van Toezicht	52
10.	Participantenregister en Participantenvergaderingen	54
11.	Vaststelling van de Intrinsieke Waarde per Participatie	55
12.	Toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties	57
13.	Uittreding van Participanten, inkoop van Participaties	59
14.	Vergoedingen en kosten	61
15.	Fiscale aspecten	64
16.	Uitkeringsbeleid	66
17.	Duur van het Fonds	67
18.	Verslaglegging en informatieverstrekking	68
19.	Wet op het financieel toezicht	71
20.	Overige gegevens	72
21.	Verklaring van de Beheerder	73
22.	Verwijzingslijst	74
Bijlage 1	Voorwaarden van Beheer en Bewaring	75
Bijlage 2	Samenvatting statuten Beheerder	81
Bijlage 3	Samenvatting statuten Bewaarder	83
Bijlage 4	Financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2014	85

SAMENVATTING

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

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

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

A.

INLEIDING EN WAARSCHUWINGEN

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

B. UITGEVENDE INSTELLING

- B.1 Officiële naam en handelsnaam De officiële naam en handelsnaam van het Fonds is Woon-Winkel Fonds.
- B.2 Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en thuisland
Het Fonds is gevestigd op de Stephensonstraat 31A, 3846 AK te Harderwijk.

Woon-Winkel Fonds is een Fonds voor gemene rekening en is opgericht in 1995. Een Fonds voor gemene rekening is een overeenkomst tussen Participant, Beheerder en 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 derhalve geen dividendbelasting in te houden op uitkeringen

Op het Prospectus is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- B.5 Groep Het Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen. Uit hoofde van het Prospectus onderhoudt het Fonds een relatie met Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V. (de Bewaarder) en Beethoven Beheer B.V. (de Beheerder). De aandelen in het kapitaal van de Beheerder worden gehouden door Stichting Vergelegen (100%).
- B.6 Houders van belangen in het Fonds en stemrecht De Participanten in het Fonds zijn gezamenlijk (ieder naar rato van het aantal gehouden Participaties) economisch gerechtigd tot het vermogen van het Fonds. Het door de Participanten bijeen gebrachte vermogen is bestemd ter collectieve belegging voor hun rekening en risico. Daarnaast zijn zij gerechtigd op uitkeringen, hebben zij stemrecht (eveneens naar rato) in de Participantenvergaderingen en zijn onderworpen aan de overeengekomen beperkingen van deze rechten.

Drs. R.H.J.B. Knobben (100% certificaathouder van Beethoven Beheer B.V., de Beheerder) is ook (middellijk) eigenaar en bestuurder van Tree Stone Participaties B.V. Het belang van deze vennootschap in het Fonds bedraagt tussen de 10% en 15%.

B.7 Belangrijke historische financiële informatie

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

Activa

Beleggingen	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2012
Woningen	19.800	20.313	21.438
Winkels	48.911	51.441	55.047
Overige	525	602	665
Vooruitbetaalde termijnen O.G.	37	72	95
	69.273	72.428	77.245

Vorderingen

Vorderingen en overlopende activa	105	133	365
-----------------------------------	-----	-----	-----

Overige activa

Liquide middelen	53	153	84
	69.431	72.714	77.694

Passiva

Fondsvermogen	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2012
Kapitaal	11.632	14.653	15.952
Herwaarderingsreserve	786	777	2.588
Resultaat lopend boekjaar	- 1.548	- 3.012	- 3.110
	10.870	12.418	15.430

Langlopende schulden

Hypothecaire leningen	53.029	46.620	28.773
-----------------------	--------	--------	--------

Kortlopende schulden

Hypothecaire leningen	1.490	9.996	29.402
Bankiers	2.796	2.498	2.765
Schulden en overlopende passiva	1.246	1.182	1.324
	69.431	72.714	77.694

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

Opbrengsten uit beleggingen	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2012
Huuropbrengsten	5.667	5.687	5.601
Exploitatiekosten	- 654	- 686	- 698
Netto opbrengst onroerend goed	5.013	5.001	4.903
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (verkoop O.G.)	162	179	259
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (herwaardering O.G.)	- 3.264	- 4.258	- 4.358
Overige baten en lasten	353	8	431
Som der bedrijfsopbrengsten	2.264	930	1.235

Kosten	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2012
Kosten van beheer van beleggingen	874	923	974
Kosten van bewaring	29	31	33
Financieringslasten	2.662	2.837	3.057
Overige bedrijfslasten	247	151	281
Som der bedrijfslasten	3.812	3.942	4.345
Resultaat	- 1.548	- 3.012	- 3.110

Kasstroomoverzicht (bedragen zijn in duizenden euro's)

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	2014	2013	2012
Direct beleggingsresultaat	1.716	1.246	1.248
Aankopen van beleggingen/investeringen	- 607	- 284	- 842
Verkopen van beleggingen	498	725	347
Verkopen van beleggingen (verkoopresultaat gerealiseerd in 2012)	-	118	-
Mutatie vorderingen	29	231	- 72
Mutatie overige passiva	64	- 142	17
	1.700	1.894	698

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Ontvangen bij uitgifte nieuwe Participaties	-	-	649
Uitkering	-	-	- 367
Betaald bij inkoop Participaties	-	-	- 1.311
Aflossing hypotheke	- 1.638	- 1.090	- 193
Nieuwe hypotheke	-	200	-
Aflossing hypotheke als gevolg van verkopen	- 460	- 668	- 317
	- 2.098	- 1.558	- 1.539
Netto Kasstroom	- 398	336	- 841

Aansluiting met banksaldi	2014	2013	2012
Saldo liquide middelen per 1 januari	153	84	44
Saldo bankkrediet per 1 januari	- 2.498	- 2.765	- 1.884
	- 2.345	- 2.681	- 1.840
Saldo liquide middelen per 31 december	53	153	84
Saldo bankkrediet per 31 december	- 2.796	- 2.498	- 2.765
	- 2.743	- 2.345	- 2.681
Kasstroom	- 398	336	- 841

Deze cijfers zijn exact overgenomen uit de gecontroleerde jaarrekeningen.

De jaarrekeningen zijn onderworpen aan een accountantscontrole. De Beheerder verklaart dat er sinds de datum van bekendmaking van de jaarrekening zich geen negatieve wijziging van betekenis of vooruitzicht daarop heeft voorgedaan. De Beheerder verklaart dat er sinds 31 december 2014 zich geen wijzigingen van betekenis in zijn financiële of handelspositie hebben voorgedaan.

- B.8 Belangrijke pro forma financiële informatie Is niet van toepassing, omdat deze transacties niet plaatsvinden.
- B.9 Winstprognose Niet van toepassing. De Beheerder van Woon-Winkel Fonds kan geen voorspelling doen over het (totaal) rendement aangezien de Beheerder geen inschatting kan maken van gerealiseerde waardeveranderingen onroerend goed (verkopen) dan wel niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerend goed (herwaarderingen).
Als algehele regel streeft het Fonds, mits de cashflow en totaal resultaat dit toelaten, naar een uitkering van 6% over de Intrinsieke Waarde per Participatie van het voorgaande boekjaar. Vanaf 1997 is dit gemiddeld 6,3% geweest. Dit streven komt in de plaats van alle eerdere uitingen, schriftelijk dan wel op de website van Woon-Winkel Fonds, dan wel van derde partijen over het directe of totaal rendement in de toekomst van Woon-Winkel Fonds.
- B.10 Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiële informatie Gelet op de looptijd van een gedeelte van de leningen heeft de accountant bij de jaarrekening 2012, 2013 en 2014 een voorbehoud gemaakt aangaande de continuïteit vanwege de onzekerheid met betrekking tot de uitkomsten van de herfinanciering van het Fonds. Mede gelet op het opzeggen van deze leningen in 2012 door SNS Property Finance heeft de accountant in haar verklaring bij de jaarrekening 2012 een toelichtende paragraaf omtrent continuïteit opgenomen, waarin werd gewezen op een “onzekerheid van materieel belang”. De verwachting van de Beheerder dat deze leningen alsnog verlengd zouden worden is in de loop van 2012 verwezenlijkt. Ultimo 2013 was het voorbehoud aangaande de continuïteit nog steeds van toepassing, Maar was er geen sprake van een “onzekerheid van materieel belang”.
In het jaarverslag 2014 noemt de accountant als onzekerheden van materieel belang de liquiditeitspositie en de uitkomsten van de herfinanciering van het onroerend goed. Deze onzekerheden houden nauw verband met elkaar, de Beheerder is echter van mening dat de herfinanciering van de per januari 2016 aflopende leningen, gelet op de houding van de banken, ruim voor eind 2015 gerealiseerd zal zijn en dat daarmee het Fonds voorzien zal blijven van voldoende werkkapitaal. Propertize heeft op 6 februari 2015 schriftelijk laten

weten bereid te zijn te overwegen de aflopende leningen per januari 2016 onder de gebruikelijke voorbehouden verder te willen verlengen.

B.11 Werkkapitaal Het werkkapitaal van het Fonds is toereikend om aan de verplichtingen voor de komende twaalf maanden te voldoen.

B.33 Diverse informatie Niet van toepassing (wordt al beschreven in Elementen B.1, B.2, B.5, B.6, B.7, B.8, B.9, B.10, C.3, C.7 en D.1).

B.34 Beleggingsbeleid Het Woon-Winkel Fonds belegt vrijwel uitsluitend in winkels (waaronder supermarkten en perifere detailhandels vestigingen) en woningen (ééngezinswoningen en appartementen in het lagere segment, tot € 240.000). Daarnaast kan eventueel belegd worden in kantoren en bedrijfsgebouwen. Er wordt uitsluitend belegd in onroerend goed dat in Nederland gelegen is.

Het is de intentie van de Beheerder, waar mogelijk in de komende jaren, het woningsegment geleidelijk meer gewicht toe te kennen.

Uitvoering beleggingsbeleid

De Beheerder van het Woon-Winkel Fonds, Beethoven Beheer B.V., heeft veel ervaring met Nederlands vastgoed. Zowel bij aankoop en verkoop als met het effectief beheren van vastgoed. Het actieve asset-, portfolio- en property-management doet de Beheerder zelf, hetgeen zorgt voor een sterke betrokkenheid met het vastgoed. Daardoor zijn eventuele risico's, maar ook kansen en mogelijkheden voortdurend onder de aandacht.

B.35 Grenswaarden voor leningen/vreemd vermogen. Het Fonds mag hypothecaire financieringen aantrekken, tot maximaal 75% van de onderhandse verkoopwaarde van het onroerend goed van het Fonds. Daarnaast kan het Fonds kortlopende financieringen opnemen om eventuele tijdelijke liquiditeittekorten op te heffen. Voor alle financieringen geldt dat de financiers zich dienen te verplichten zich uitsluitend op de Fondswaarden te verhalen.

B.36 Toezichthouder Het Fonds en de Beheerder vallen onder het toezicht van de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Nederlandsche Bank N.V. (DNB).

B.37 Beleggersprofiel Het Fonds richt zich op zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die, ten behoeve van het optimaliseren van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in defensief vastgoed dat onder normale marktomstandigheden een stabiele cashflow kan genereren.

De belegging in dit Fonds is geschikt voor beleggers:

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

De belegging in dit Fonds is ongeschikt voor beleggers:

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

B.38	20% concentratie beleggingen	Niet van toepassing. Gelet op de spreiding van de portefeuille over meer dan 350 huurcontracten is er geen sprake van 20% concentratiebeleggingen.
B.39	40% concentratie beleggingen	Niet van toepassing. Gelet op de spreiding van de portefeuille over meer dan 350 huurcontracten is er geen sprake van 40% concentratiebeleggingen.
B.40	Dienstverleners/ vergoedingen	<p>Hieronder staan de belangrijkste partijen die diensten verlenen aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen:</p> <ul style="list-style-type: none">• De Beheerder ontvangt een beheervergoeding van 0,6% per halfjaar over de totale activa te bepalen per 1 januari en 1 juli.• De Beheerder ontvangt een winstvergoeding gelijk aan 10% van bij de verkoop van onroerend goed gerealiseerde netto winst.• De Bewaarder ontvangt een bewaarvergoeding van 0,02% per half jaar (exclusief BTW) over de totale activa te bepalen per 1 januari en 1 juli• De Raad van Toezicht ontvangt een vergoeding van 0,01% per halfjaar over de totale activa te bepalen per 1 januari en 1 juli.
B.41	Identiteit van Bewaarders	De directie van de Bewaarder wordt gevormd door mr. R. van de Kamp en de heer D. Overmeer.
B.42	Frequentie bepaling Intrinsieke Waarde	De Intrinsieke Waarde per Participatie wordt ten behoeve van de Participanten iedere eerste maand van het kalenderjaar, per 31 december van het voorgaande jaar, vastgesteld door de Beheerder.

B.43	Kruiselingse verplichtingen in andere instellingen voor collectieve beleggingen	Niet van toepassing. Het Fonds houdt geen participaties in andere instellingen voor collectieve beleggingen
B.44	Belangrijke historische financiële informatie	Voor de balans en de winst- en verliesrekening wordt verwezen naar B.7.
B.45	Beleggingsportefeuille	De portefeuille van Woon-Winkel Fonds is voor 70% opgebouwd uit winkels. Een belangrijk deel van deze winkelruimte (naast drie perifere detailhandels vestigingen) betreft winkels in wijkwinkelcentra. De elf Spar supermarkten maken hier een groot deel van uit en liggen verspreid over Nederland. Het deel van de portefeuille dat uit woningen bestaat bedraagt 29%. Het merendeel van deze woningen betreft appartementen in diverse complexen, met name in Noord- en Zuid Holland. Het overige deel (1%) bestaat over het algemeen uit diverse parkeergelegenheden die een onderdeel vormen van de complexen waartoe zij behoren.
B.46	Meest recente Intrinsieke Waarde	De Intrinsieke Waarde per 31 december 2014 is € 35,53

C. PARTICIPATIES WOON-WINKEL FONDS

- C.1. Type en categorie participaties Dit Fonds biedt de mogelijkheid om één keer per jaar toe- of uit te treden tegen Intrinsieke Waarde. Deze waarde wordt mede aan de hand van onafhankelijke taxaties bepaald per 31 december van elk jaar. De Participaties luiden op naam. Er is maar één categorie Participaties.
- C.2. Munteenheid De Participaties worden uitgegeven in euro's.
- C.3. Aantal Participaties en nominale waarde Deelname in het Fonds kan in hele Participaties met een minimum inleg van € 5.000. Op de datum van dit Prospectus waren er 305.946 Participaties.
- C.4. Rechten verbonden aan Participaties De Participanten in het Fonds zijn gezamenlijk (ieder naar rato van het aantal gehouden Participaties) economisch gerechtigd tot het vermogen van het Fonds. Het door de Participanten bijeen gebrachte vermogen is bestemd ter collectieve belegging voor hun rekening en risico. Daarnaast zijn zij gerechtigd op uitkeringen, hebben zij stemrecht in de Participantenvergaderingen en zijn onderworpen aan de overeengekomen beperkingen van deze rechten
- C.5. Beperking in de overdraagbaarheid van de Participaties Participaties kunnen uitsluitend aan het Fonds en aan bloed- en aanverwanten in rechte lijn overgedragen worden.
- C.6. Geen beursnotering Voor de Participaties is geen beursnotering aangevraagd.
- C.7. Beleid inzake uitkeringen 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.

Uitkering 2015

Gelet op de afname van het Fondsvermogen in de afgelopen jaren door de economische crisis (met name afwaarderingen op het onroerend goed) zal de Beheerder (net als in 2013 en 2014) afzien van een voorstel tot een uitkering over 2014. Om de zittende Participanten tegemoet te komen, die anders hun uitkering kosteloos konden herbeleggen, worden zij in 2015 vrijgesteld van de toetredingskosten van 1,5% als zij Participaties bij willen kopen.

D.

RISICO'S

D.2 Kerngegevens over de voornaamste risico's die specifiek zijn voor Woon-Winkel Fonds

Beleggen in dit Fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder:

- Marktrisico's: waardeschommelingen van onroerend goed ten gevolge van veranderingen op de markten voor dat onroerend goed.
- Minder dan 50% verhuurd onroerend goed: bij het wegvallen van de vraag naar onroerend goed bestaat het risico dat het vinden van huurders of kopers meer tijd vergt.
- Risico's van algemene economische en politieke aard: zoals afname van economische activiteit, stijging van de rente, inflatie en stijging van de kosten.
- Bijzondere economische risico's: indien op basis van economische ontwikkelingen (bijvoorbeeld een recessie) zowel de winkel- als woningmarkt in negatieve zin beïnvloed wordt.
- Verhuur- en leegstandsrisico: Het risico dat huurcontracten niet worden verlengd. In dat geval dient een nieuwe huurder te worden gezocht en kan leegstand ontstaan.
- Liquiditeitsrisico onroerend goed: Het risico dat snelle verkoop van onroerend goed ten koste gaat van de verkoopprijs.
- Debiteuren risico: Het risico bestaat dat huurders niet aan hun betalingsverplichtingen (kunnen) voldoen.
- Tegenpartijrisico: Het risico bestaat dat een derde partij (niet zijnde huurder) zijn verplichtingen niet nakomt.
- Opstalrisico: Het risico bestaat dat de waarde van het onroerende goed of het rendement daalt door incidenten.
- Milieurisico: Het risico bestaat dat er schade ontstaat/aanwezig is door milieuvervuiling bij of onder het onroerend goed.
- Renterisico: Het risico dat de variabele rente stijgt en/of dat financiers de rentetarieven verhogen.
- Financieringsrisico: Het risico dat de banken stringentere financieringsvoorwaarden opleggen of zelfs leningen opzeggen.
- Risico dat het beoogde rendement niet wordt gehaald: Er bestaat geen enkele garantie dat de nagestreefde rendementsdoelstelling wordt bereikt.
- Budgettaire risico's: Het risico dat budgettaire maatregelen van de overheid leiden tot verlaging rendement.
- Monetaire risico's: Het risico dat op basis van monetaire politiek de bereidheid de waarde van zowel woningen als winkels negatief beïnvloed wordt.
- Inflatieisico's: Het risico bestaat dat door inflatie de reële waarde van de activa van het Fonds daalt.

- D.3 Kerngegevens over de voornaamste risico's die specifiek zijn voor de Participaties
- Risico van waardedaling beleggingen Fonds: Participanten dienen zich te realiseren dat de beleggingen van het Fonds in waarde kunnen stijgen en dalen.
 - Risico onjuiste bepaling Intrinsieke Waarde: Als de Intrinsieke Waarde niet correct is vastgesteld is de Beheerder gerechtigd om van uitgetreden Participanten, die (achteraf gezien) een te hoge inkoopprijs hebben ontvangen, gedurende een periode van maximaal een jaar het door hen te veel ontvangen bedrag terug te vorderen. Een te lage inkoopprijs leidt tot een verplichting van het Fonds tot aanzuivering van het te weinig betaalde aan deze Participanten.
 - Risico verlies van in bewaring gegeven activa: het risico dat door insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de Bewaarder in bewaring gegeven activa verloren gaan.
 - Risico van (fiscale) wetswijzigingen: Het risico dat de fiscale behandeling van het Fonds in negatieve zin wijzigt of dat wetgeving tot stand komt die een negatieve invloed heeft op het Fonds en zijn Participanten.
 - Risico verhandelbaarheid van Participaties: De Participaties zijn niet genoteerd op een effectenbeurs. Een Participant heeft slechts één maal per jaar de mogelijkheid om zijn Participaties ter inkoop aan het Fonds aan te bieden (één dag per jaar) of aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn over te dragen. Ook kan de Beheerder besluiten inkoop van Participaties op te schorten.

E.

AANBIEDING

- E.1 Netto-opbrengsten en geschatte kosten van uitgifte
Niet van toepassing. De kosten van de emissie en het Prospectus worden, waar van toepassing, gedragen door de toe- en uittredingsvergoedingen en de vergoeding voor marketingkosten. De eventuele meerkosten zijn voor rekening van de Beheerder. De netto-opbrengsten zijn afhankelijk van met name de uittredingen en derhalve niet te kwantificeren. De prospectuskosten bedragen naar schatting € 12.000.
- E.2 Reden voor aanbieding, aanwending van de opbrengsten
Deze aanbieding, zoals verwoord in dit Prospectus, is geldig vanaf 18 maart t/m 8 april 2015.

De emissie 2015 zal meerdere doelen dienen. Daarbij moet gedacht worden aan een mogelijke versterking van het vermogen van het Fonds, het weer tot stand brengen van liquiditeit (in de beleggingszin, toe- en uittreding) in het Fonds, administratieve vereenvoudiging, omdat een aantal beleggers onder de minimum grens van € 5.000 is gekomen en ten laatste beleggers faciliteren die vanwege een zogenaamde hardship situatie de afgelopen jaren geconfronteerd werden met de onmogelijkheid uit te treden uit het Fonds.

Een positieve netto opbrengst van de emissie zal in eerste aanleg gebruikt worden ter versterking van het eigen vermogen van het Fonds.
- E.3 Voorwaarden van de aanbieding
Inkoop zal in de emissieperiode van 2015 (29 april 2015) plaatsvinden op basis van behoud van de eigen vermogenspositie (“matching”). Dit betekent dat het bedrag van de uittreding nooit hoger mag zijn dan het bedrag van de toetreding.
Gelet op het feit dat in 2015 over 2014 geen uitkering zal plaatsvinden zullen zittende Participanten vrijgesteld zijn van het betalen van de toetredingskosten.
- E.4 Belangen en tegenstrijdige belangen
Niet van toepassing.
- E.5 Identiteit van de aanbieder lock-up verplichtingen
Niet van toepassing.
- E.6 Verwatering
De uitgifte van Participaties vindt plaats op 15 april 2015 tegen de Intrinsieke Waarde per Participatie per de ultimo van het voorgaande jaar, vermeerderd met 1,5% voor het jaar 2015. Zittende Participanten zijn in 2015 vrijgesteld van het betalen van de toetredingskosten.

Inkoop vindt plaats op 29 april 2015 tegen betaling van de Intrinsieke Waarde per Participatie per de ultimo van het voorgaande jaar, in principe verminderd met 2,5% (uittredingskosten).

In het geval de toetreding de uittreding overschrijdt leidt dit tot een verhoging van het eigen vermogen, echter niet tot verwatering. Gelet op het “matching” karakter van de emissie kan het omgekeerde niet van toepassing zijn. Het resultaat van de emissie heeft geen directe invloed op de Intrinsieke Waarde van de Participatie.

E.7 Emissiekosten

De uitgifte van Participaties vindt plaats op 15 april 2015 tegen de Intrinsieke Waarde per Participatie per de ultimo van het voorgaande jaar, vermeerderd met 1,5% voor het jaar 2015.

Inkoop vindt plaats op 29 april 2015 tegen betaling van de Intrinsieke Waarde per Participatie per de ultimo van het voorgaande jaar, in principe verminderd met 2,5% (uittredingskosten). Ook voor het jaar 2015 geldt 2,5%. Het eerste moment waarop de nieuwe beleggers van 2015 kunnen uittreden, de inkoopdatum, zal zijn 2016 (behoudens wanneer op basis van bijzondere omstandigheden besloten wordt tot opschorting inkoop) en er zal een afslagpercentage van 2,5% gelden.

1. RISICOFACTOREN

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

MARKTRISICO'S

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

Winkels

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

Woningen

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

Minder dan 50% verhuurd onroerend goed

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

Risico's van algemene economische en politieke aard

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

Bijzondere economische risico's

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

PORTEFEUILLERISICO'S

Risico van waardedaling beleggingen Fonds

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

Verhuur- en leegstandsrisico

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

Liquiditeitsrisico onroerend goed

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

Debiteurenrisico

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

Tegenpartijrisico

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

Opstalrisico

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

Milieurisico

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

FINANCIËLE RISICO'S

Rente- en financiële risico's

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

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

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

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

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. In het uiterste geval kunnen banken de leningen ook voor de expiratiedatum opzeggen. Momenteel is alleen bij één van de financiers een DSCR (Debt Service Coverage Ratio) van tenminste één vereist. *Zie voor meer informatie pagina 40 van het jaarverslag 2014.*

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

Risico onjuiste bepaling Intrinsieke Waarde

Als de Intrinsieke Waarde niet correct is vastgesteld is de Beheerder gerechtigd om van uitgetreden Participanten, die (achteraf gezien) een te hoge inkoopprijs hebben ontvangen, gedurende een periode van maximaal een jaar het door hen te veel ontvangen bedrag terug te vorderen. Een te lage inkoopprijs leidt tot een verplichting van het Fonds tot aanzuivering van het te weinig betaalde aan deze Participanten. *Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 11 (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 hypotheekrenteaftrek.

Risico verhandelbaarheid van Participaties

De Participaties zijn niet genoteerd op een effectenbeurs. Een Participant heeft slechts één maal per jaar de mogelijkheid om zijn Participaties ter inkoop aan het Fonds aan te bieden (één dag per jaar) of aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn over te dragen. De Participaties zijn dus in hoge mate illiquide.

Ook kan de Beheerder besluiten inkoop van Participaties op te schorten. *Voor meer bijzonderheden wordt naar hoofdstuk 13 (uittreding van Participanten, 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
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

EY (Ernst & Young Accountants LLP)
drs. M. Rooks RA
Zwartewaterallee 56, 8031 DX Zwolle
Ingeschreven bij NBA (Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants).

Juridisch adviseur

DLA Piper
Amstelveenseweg 638, 1070 AG Amsterdam

Taxateurs

Voor een volledig overzicht van de taxateurs van het Fonds zie hoofdstuk 11 (vaststelling van de Intrinsieke Waarde per Participatie).

Definities

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

AFM	:	Stichting Autoriteit Financiële Markten
AIFMD	:	Alternative Investment Fund Managers Directive
Beheerder	:	Beethoven Beheer B.V., de Beheerder van het Fonds
Bewaarder	:	Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V., de Bewaarder van het Fonds
Besluit Gedragstoezicht	:	het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (meest recente versie)
DNB	:	De Nederlandsche Bank N.V.
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	:	Website van het Fonds www.woonwinkelfonds.nl Website van de Beheerder www.beethovenbeheer.nl
Wft	:	Wet op het financieel toezicht (meest recente versie)

3. PROFIELSCHETS

Beleggingsbeleid

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

Het is de intentie van de Beheerder, waar mogelijk in de komende jaren, het woningsegment geleidelijk meer gewicht toe te kennen. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 5 (beleggingsbeleid) van dit Prospectus.*

Beleggingsdoelstelling

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

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

Als algehele regel streeft het Fonds, mits de cashflow en totaal resultaat dit toelaten, naar een uitkering van een 6%. Vanaf 1997 is dit gemiddeld 6,3% geweest. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 5 (beleggingsbeleid) van dit Prospectus.*

Beleggersprofiel

Het Fonds richt zich op zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die, ten behoeve van het Optimaliseren van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in Defensief vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow genereert.

Dit product is geschikt voor beleggers:

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

Dit product is ongeschikt voor beleggers:

- met beperkte beleggingservaring.
- die binnen een termijn van vijf jaar over hun inleg willen kunnen beschikken.
- zonder ervaring en/of kennis van vastgoedbeleggingen.
- die niet beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille.
- zonder ervaring met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.

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 16 (uitkeringsbeleid) van dit Prospectus.*

Uitkering 2015

Gelet op de afname van het Fondsvermogen in de afgelopen jaren door de economische crisis (met name afwaarderingen op het onroerend goed) zal de Beheerder (net als in 2013 en 2014) afzien van een voorstel tot een uitkering over 2014. Om de zittende Participanten tegemoet te komen, die anders hun uitkering kosteloos konden herbeleggen, worden zij in 2015 vrijgesteld van de toetredingskosten van 1,5% als zij Participaties bij willen kopen.

Fonds voor gemene rekening, niet beursgenoteerd

Het Fonds is een Fonds voor gemene rekening. Voor de Participaties is geen beursnotering aangevraagd. 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 1 (risicofactoren), hoofdstuk 4 (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 uitgifte van Participaties vindt plaats op 15 april 2015 tegen de Intrinsieke Waarde per Participatie per de ultimo van het voorgaande jaar, vermeerderd met 1,5% voor het jaar 2015. Tevens kan uitgifte plaatsvinden op de zevende werkdag na de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds uit hoofde van herbelegging van uitkeringen. In 2015 zal er geen uitkering plaatsvinden. In het geval van herbelegging worden er geen kosten in rekening gebracht.

Inkoop vindt plaats op 29 april 2015 tegen betaling van de Intrinsieke Waarde per Participatie per de ultimo van het voorgaande jaar, in principe verminderd met 2,5% (uittredingskosten). Ook voor het jaar 2015 geldt 2,5%. Het eerste moment waarop de nieuwe beleggers van 2015 kunnen uittreden, de inkoopdatum, zal zijn 2016 (behoudens wanneer op basis van bijzondere omstandigheden besloten wordt opschorting inkoop) 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 12 (toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties), hoofdstuk 13 (uittreding van Participanten, inkoop van Participaties) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 7 en 8) van dit Prospectus.*

De Beheerder

De Beheerder beheert het vermogen van het Fonds en is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleggingsbeleid conform het Prospectus, de financiële- en beleggingsadministratie van het Fonds en het vaststellen van de Intrinsieke Waarde en de jaarlijkse uitkering. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 7 (de Beheerder) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 2) van dit Prospectus.*

Vergoeding Beheerder

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

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

De 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 8 (de Bewaarder) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 3) van dit Prospectus.*

Vergoeding Bewaarder

De Bewaarder ontvangt van het Fonds voor zijn werkzaamheden als Bewaarder een vergoeding van 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 14 (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 ondernemings-activiteiten kan het deel van de opbrengsten dat voortkomt uit die activiteiten voor particuliere Participanten belast worden volgens de regels die gelden voor Box 1. Tot op heden heeft deze situatie zich niet voorgedaan. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 15 (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 12 (toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties) van dit Prospectus.*

AIFMD vergunning

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

Op 22 juli 2014 is door de AFM aan de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:67 van de Wft. Het Fonds valt onder de werking van deze vergunning. Deze vergunning (vergunningnummer 15000213) ligt ter inzage bij de Beheerder, staat op diens Website en zal op verzoek (in kopie) worden verstrekt. Tevens is de vergunning te zien op de website van de AFM. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 19 (Wet op het financieel toezicht) van dit Prospectus.*

Geschiedenis van het Fonds

Woon-Winkel Fonds is opgericht in 1995 met als bedoeling (indertijd) te fungeren als onderdeel van een portefeuille opbouw in het kader van de financiering van (voornamelijk) hypothecaire leningen. Dit is in oorsprong ook de reden geweest dat het Fonds vrijwel het gehele directe rendement uitkeerde. *(Voor nadere uitleg over het begrip direct rendement zie desgewenst pagina 35).*

Met name vanaf 2004 is het Fonds zich steeds meer gaan manifesteren, ook gelet op het profiel van de

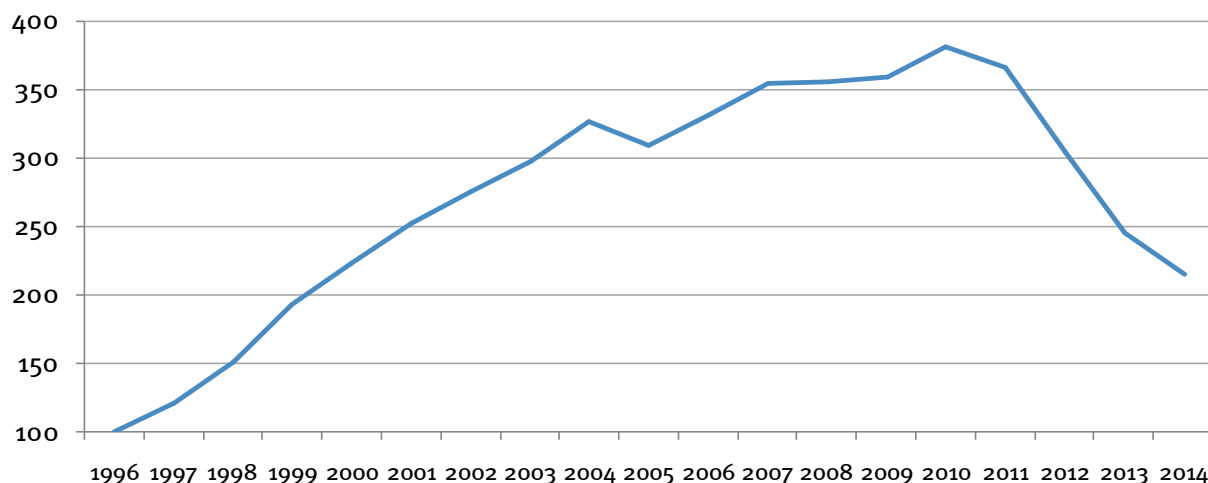
gemiddelde belegger, als algemene belegging en als Fonds dat bij uitstek geschikt is voor opbouw van een pensioenportefeuille of als onderdeel daarvan. De uitkeringen over 1997 t/m 2011, gemiddeld bijna 8% zijn daarbij in hoge mate dienstbaar geweest.

De algemene economische crisis die met name de vastgoedsector hard heeft getroffen heeft er toe geleid dat er over 2012, 2013 en 2014 geen uitkeringen zijn verricht door de Beheerder van het Fonds.

Het Fonds heeft ook inhoudelijk een transformatie ondergaan. In de oorspronkelijke portefeuille lag het zwaartepunt bij woningen, in de huidige is de verdeling 70% winkels, 29% woningen en 1% overige (garages en parkeerplaatsen). Het is de intentie van de Beheerder, waar mogelijk, het woningsegment geleidelijk meer gewicht toe te kennen.

Het Fonds kent thans circa 400 Participanten en daarvan zijn circa 150 Participanten al meer dan tien jaar Participant bij Woon-Winkel Fonds.

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



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

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

Fondsvermogen en uitkering	2014	2013	2012	2011	2010
Netto vermogenswaarde (in duizenden euro's)	10.870	12.418	15.430	19.569	20.849
Aantal uitstaande Participaties	305.946	305.946	305.946	312.869	302.348
Netto vermogenswaarde per Participatie in € incl. uitkering	35,53	40,59	50,43	62,55	68,96
(Voorgestelde) uitkering in €	-	-	-	1,95	3,90
Netto vermogenswaarde per Participatie in € excl. uitkering	35,53	40,59	50,43	60,60	65,06

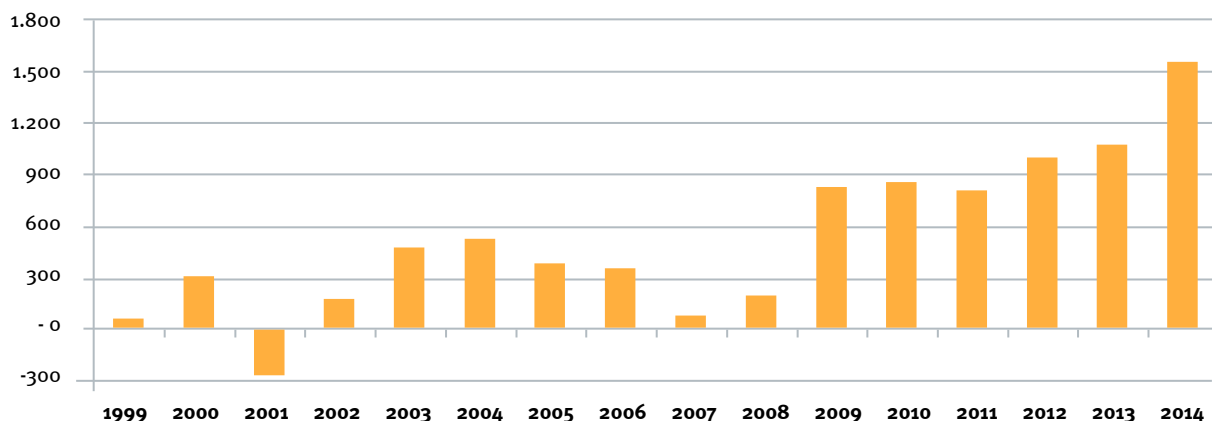
De cijfers in bovenstaande tabel en alle verder tabellen in dit Prospectus zijn gebaseerd op cq. overgenomen van gecontroleerde financiële overzichten.

Het Fonds is in 2013 en 2014 “gesloten” geweest. Om het eigen vermogen van het Fonds te ontzien is het Fonds in 2013 en 2014 niet “open” geweest voor toetreding of uittreding van Participanten. Ook hebben er in deze periode geen uitkeringen plaatsgevonden. In 2015 zal er ook geen uitkering plaatsvinden over het jaar 2014.

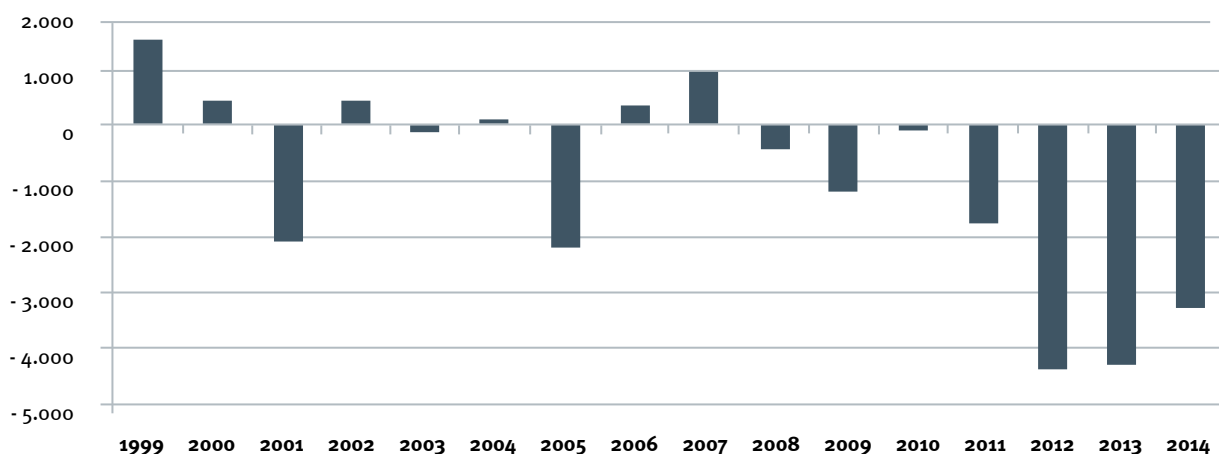
Ontwikkeling in de portefeuille	2014	2010	2005	2000	1997
Winkels	70%	69%	39%	53%	32%
Woningen	29%	30%	51%	47%	68%
Overige (garages en parkeerplaatsen)	1%	1%	10%	-	-

De spreiding van de portefeuille die per jaareinde 2014 70% winkels, 29% woningen en 1% overige (garages en parkeerplaatsen) behelst is het resultaat van een trend waarbij het zwaartepunt langzaam is verplaatst van woningen naar winkels. Rond 2005 was ook een kortstondige opbloei van de kantorensector aan de orde, voornamelijk vanwege voorgenomen en ook gerealiseerde transactiewinsten. De Beheerder blijft van mening dat de grens van minimaal 20% woningen in stand moet blijven. In de toekomst wil de Beheerder graag een verschuiving zien van winkels naar woningen om een meer evenwichtige verdeling te krijgen.

Operationeel resultaat (huurinkomsten minus kosten, excl. verkoopresultaat) (bedragen zijn in duizenden euro's)



Herwaarderingen (bedragen zijn in duizenden euro's)



Wie de ontwikkeling van het resultaat van het Fonds sinds 1999 nader analyseert ziet dat er een duidelijke trend aanwezig is. Waar tot 2004 het Fonds elk jaar een substantiële bijdrage in het totale resultaat haalde uit het indirecte resultaat (positieve herwaarderingen) is de bijdrage van het indirecte resultaat vanaf 2005 per saldo negatief geweest. Het Fonds leunt dan ook in toenemende mate op een sterk direct resultaat als gevolg van een bijzonder actief en intensief beheer van de beleggingen. Tot 2007 was het uitgekeerde rendement vrijwel identiek aan het directe rendement (inclusief verkoopopbrengsten), vanaf 2008 is een trend waarneembaar waarbij dat uitgangspunt verlaten is. Over de jaren 2012, 2013 en 2014 hebben er geen uitkeringen plaatsgevonden, omdat vanwege de vastgoedcrisis besloten is om het Fondsvermogen te ontzien.

Waarschuwing

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

4. STRUCTUUR EN FONDSOMVANG

Datum van oprichting

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

Soort fonds

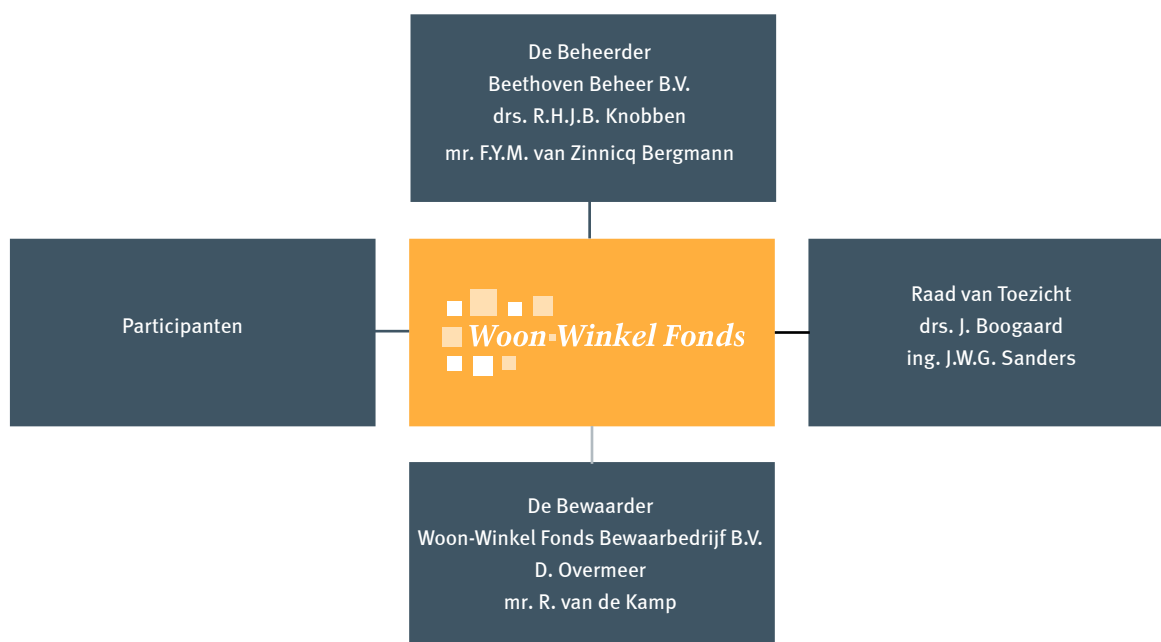
Het Fonds is een fonds voor gemene rekening. Het Fonds is niet genoteerd op een effectenbeurs.

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.

Organisatieschema

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



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 15 (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 12 (toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties), hoofdstuk 13 (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 onder meer de volgende taken: (I) het voeren van de financiële- en beleggingsadministratie van het Fonds; (II) het berekenen van de Intrinsieke Waarde van het Fonds; (III) het opstellen van het (half) jaarverslag; (IV) het onderhouden van de contacten met de Participanten; (V) het organiseren van de Participantenvergaderingen en (VI) het bijhouden van het Participantenregister van het Fonds. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 7 (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. 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 wordt verwezen naar hoofdstuk 8 (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 wordt verwezen naar hoofdstuk 9 (de Raad van Toezicht) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 2 en 12) van dit Prospectus.*

Participanten

De Participanten in het Fonds zijn gezamenlijk (ieder naar rato van het aantal gehouden Participaties) economisch gerechtigd tot het vermogen van het Fonds. Het door de Participanten bijeen gebrachte vermogen is bestemd ter collectieve belegging voor hun rekening en risico. Daarnaast zijn zij gerechtigd op uitkeringen, hebben zij stemrecht in de Participantenvergaderingen en zijn onderworpen aan de overeengekomen beperkingen van deze rechten. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 10 (Participantenvergaderingen), hoofdstuk 16 (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 12 (toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties) van dit Prospectus.*

Participaties beperkt overdraagbaar

Participaties luiden op naam en kunnen uitsluitend aan het Fonds en aan bloed- en aanverwanten in rechte lijn overgedragen worden. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 12 (toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties), hoofdstuk 13 (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 vastgesteld door de Beheerder. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 11 (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 5 (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 12 (toetreding van Participanten, uitgifte van Participaties), hoofdstuk 13 (uittreding van Participanten, inkoop van Participaties) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 7) van dit Prospectus.*

AIFMD vergunning

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

Op 22 juli 2014 is door de AFM aan de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:67 van de Wft. Het Fonds valt onder de werking van deze vergunning. Deze vergunning (vergunningnummer 15000213) ligt ter inzage bij de Beheerder, staat op diens Website en zal op verzoek (in kopie) worden verstrekt. Tevens is de vergunning te zien op de website van de AFM. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 19 (Wet op het financieel toezicht) van dit Prospectus.*

5. BELEGGINGSBELEID

Algemeen

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

Onder rendement wordt verstaan het jaarresultaat (totaal beleggingsresultaat) gedeeld door het eigen vermogen (zijnde het totaal van het kapitaal en de herwaarderingsreserve). Het jaarresultaat wordt per einde boekjaar vastgesteld. Het eigen vermogen wordt elk jaar vastgesteld na sluiting van de emissieperiode, rekening houdend met toe- en uittredingen, uitkeringen en herbeleggingen. 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 2014 realiseerde het Fonds een gemiddeld totaal rendement van 5,4% en is er gemiddeld 6,3% uitgekeerd.

De Beheerder van Woon-Winkel Fonds kan geen voorspelling doen over het (totaal) rendement aangezien de Beheerder geen inschatting kan maken van gerealiseerde waardeveranderingen onroerend goed (verkopen) dan wel niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerend goed (herwaarderings). Als algehele regel streeft het Fonds, mits de cashflow en totaal resultaat dit toelaten, naar een uitkering van 6% over de Intrinsieke Waarde per Participatie van het voorgaande boekjaar. Vanaf 1997 is dit gemiddeld 6,3% geweest. Dit streven komt in de plaats van alle eerdere uitingen, schriftelijk dan wel op de website van Woon-Winkel Fonds, dan wel van derde partijen over het directe of totaal rendement in de toekomst van Woon-Winkel Fonds. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar pagina 30 (totaal rendement Woon-Winkel Fonds) en het jaarverslag 2014.*

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 waardevaste karakter. Dit is het gevolg van het feit dat de meeste huurcontracten een indexeringsclausule bevatten die waarborgt dat de huurprijs wordt aangepast aan de inflatie. Desondanks is ook deze sector getroffen door de meest recente economische crisis.

Winkels

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

Woningen

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

Gecombineerde ruimten

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

Kantorenmarkt

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

Minder dan 50% verhuurd onroerend goed

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

Aantrekkelijkheid van het Fonds

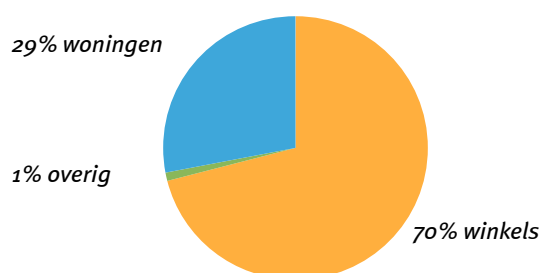
De aantrekkelijkheid van het Fonds is de gespreide portefeuille die vrijwel uitsluitend bestaat uit woningen en winkels. Hiermee kan geprofiteerd worden van de relatief hoge directe rendementen van winkels en van de waardeontwikkeling van woningen. De waardestijging, die in het algemeen optreedt indien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

Beleggingsdoelstelling

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

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

Als algehele regel streeft het Fonds, mits de cashflow en totaal resultaat dit toelaten, naar een uitkering van 6% over de Intrinsieke Waarde per Participatie van het voorgaande boekjaar. Vanaf 1997 is dit gemiddeld 6,3% geweest.



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. De Beheerder blijft van mening dat de grens van minimaal 20% woningen in stand moet blijven. In de toekomst wil de Beheerder graag een verschuiving zien van winkels naar woningen om een evenwichtiger verdeling te krijgen.

Herinvestering

De uit de verkoop van onroerend goed beschikbaar komende middelen worden in principe, voor zover de normale bedrijfsuitoefening en het uitkeringsbeleid dat toelaten, aangewend voor aflossing, verbouwingen, renovaties, danwel incidentele herbeleggingen in onroerend goed.

Afwijking beleidsuitgangspunten

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

Kwaliteit portefeuille

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

Daarbij gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

De kwaliteit van het object

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

Kwaliteit van de huurders

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

Gewenste samenstelling van de portefeuille

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

Woningen

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

Winkels

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

Hypothecaire financiering

Het Fonds mag hypothecaire financieringen aantrekken, 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.

Bij een van de financiers, Propertize, is een DSCR (Debt Service Coverage Ratio) van tenminste één vereist. *Zie voor meer informatie pagina 40, van het jaarverslag 2014.*

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 onafhankelijke 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 hoofdstuk en in 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 tenminste 6 % en een jaarlijkse uitkering van 6%. Over 2009 en 2010 is beide jaren 6% uitgekeerd. Over 2011 is er 3% uitgekeerd en over de jaren 2012, 2013 en 2014 heeft er geen uitkering plaatsgevonden, om het eigen vermogen van het Fonds te ontzien.

Vanaf 1997 tot en met 2014 realiseerde het Fonds een gemiddeld totaal rendement van 5,4% en is er gemiddeld 6,3% uitgekeerd.

Resultaten

Voor de behaalde resultaten van het Fonds wordt verwezen naar bijlage 4 jaarcijfers 2014, het jaarverslag 2014 of het halfjaarverslag 2014 (30-06-2014).

6. BELEGGINGSPORTEFEUILLE

De portefeuille van Woon-Winkel Fonds is voor 70% opgebouwd uit winkels. Een belangrijk deel van deze winkelruimte betreft winkels in wijkwinkelcentra. De elf Spar supermarkten maken hier een groot deel van uit en liggen verspreid over Nederland. Het deel van de portefeuille dat uit woningen bestaat bedraagt 29%. Het merendeel van deze woningen betreft appartementen in diverse complexen, met name in Noord- en Zuid Holland. Het overige deel (1%) bestaat over het algemeen uit diverse parkeergelegenheden die een onderdeel vormen van de complexen waartoe zij behoren. Kenmerkend voor de spreiding van het onroerend goed in de portefeuille is de verdeling van winkelruimten over alle twaalf provincies van Nederland. Indien de individuele woningen behorende bij de bedrijfsruimte buiten beschouwing worden gelaten dan is het woningbezit verdeeld over acht van de twaalf provincies. Complexen waarvan de woningen separaat verkocht kunnen worden bevinden zich in vier van de twaalf provincies. Dergelijke verkopen vinden plaats in twaalf van de twintig complexen binnen het Fonds.

De totale waarde van de objecten in de portefeuille bedraagt:

Beleggingen	2014	2013
Woningen	19.800	20.313
Winkels	48.911	51.441
Overige (garages en parkeerplaatsen)	525	602
Vooruitbetaalde termijnen onroerend goed	37	72
Totaal	69.273	72.428

Op de portefeuille van Woon-Winkel Fonds heeft een - per saldo - afwaardering plaatsgevonden van € 3.263.556. Dit bedrag is de resultante van afwaarderingen van in totaal € 3.893.504 en opwaarderingen van in totaal € 629.948. Daarnaast heeft het Fonds voor € 498.000 verkocht en voor € 607.000 in de portefeuille geïnvesteerd. Deze bedragen zijn in lijn met bovenstaande bedragen volledig verantwoord, in het jaarverslag 2014 zijn deze afgerond op duizenden. *Voor een nadere toelichting op deze bedragen en de gevolgen daarvan voor de ontwikkeling van het eigen vermogen wordt verwezen naar pagina 36 van het jaarverslag 2014.*

Leegstand

Wanneer in dit Prospectus (inclusief de jaarverslagen en het halfjaarverslag 2014) gesproken wordt over leegstand betreft dit financiële leegstand. Dit houdt het volgende in: Leegstand is gebaseerd op de laatst gerealiseerde huurprijs. Daar waar dit van toepassing is wordt deze huurprijs gecorrigeerd naar de verwachte te realiseren huurprijs bij een nieuwe invulling van het object.

De leegstand van de portefeuille laat het volgende verloop zien:

Leegstand	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Woon-Winkel Fonds	7,8%	6,1%	5,3%	4,9%	5,7%	6%	7%

Voor meer bijzonderheden aangaande de ontwikkelingen van de portefeuille en de leegstand wordt verwezen naar de jaarverslagen 2014, 2013, 2012 (verslag van de Beheerder). Hierin worden zowel leegstand, debiteurenbeheer als andere ontwikkelingen in de beleggingsportefeuille toegelicht.

Op de volgende pagina in dit hoofdstuk wordt de volledige portefeuille van Woon-Winkel Fonds getoond per 31 december 2014. Voor de goede orde wordt er op gewezen dat wanneer er een getal staat (bij winkels) bij verhuurbaar oppervlakte dit getal betreft verhuurbare oppervlakte in m². Bij woningen wordt de verhuurbare oppervlakte niet vermeld, evenmin (een uitzondering daargelaten) bij de combinatie woningen en winkels.

WINKELS IN COMBINATIE MET WONINGEN



Amsterdam, Frans Halsstraat 63

Soort object: Winkel met 3 bovenwoningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbaar opp: diverse

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



Amsterdam, Ceintuurbaan 117

Soort object: Winkel met 2 bovenwoningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare opp: diverse

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



Apeldoorn, de Leien / Nieuwstraat

Soort object: 7 winkels met 13 appartementen en 47 parkeerplaatsen/garages

Bouwjaar: 1975

Verhuurbare opp: 3201

Locatie: Gelegen aan de rand van het centrum van Apeldoorn



Den Haag, Fahrenheitstraat 496-498

Soort object: Winkel met 2 bovenwoningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare opp: 297

Locatie: Gelegen in een buurtwinkelcentrum van Den Haag



Emmeloord, Lange Nering 69 / De Schalm

Soort object: Winkel met een bovenwoning

Bouwjaar: 1960

Verhuurbaar opp: 210

Locatie: Gelegen in de hoofdwinkelstraat van Emmeloord



Nieuwleusen, Burgemeester Backxlaan / Westerveen

Soort object: 6 Winkels en 8 afzonderlijke bovenwoningen

Bouwjaar: 1990

Verhuurbare opp: 1273

Locatie: Gelegen in het centrum van Nieuwleusen



Rotterdam, Zwart Janstraat

Soort object: Winkel met 4 bovenwoningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare opp: 340

Locatie: Gelegen in het Noordmolenkwartier



Venlo, Kleine Beekstraat/ Aan Cedron

Soort object: Winkel met 2 afzonderlijke bovenwoningen

Bouwjaar: 1930

Verhuurbare opp: 476

Locatie: Direct gelegen in het centrum van Venlo



Wassenaar, Langstraat/Tuinpad

Soort object: Winkel met bovenwoning

Bouwjaar: 1991

Verhuurbare opp: 278

Locatie: Gelegen in het winkelgebied van Wassenaar

WINKELS SOLITAIR



Goor, Höfte 15-27

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



Hardenberg, Admiraal Helfrichstraat 6, 8

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



Hilversum, 's Gravenlandseweg 28-32 en 46

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



Hoeven, Winkelcentrum St. Janstraat

Soort object: Winkelcentrum met 10 winkels
Bouwjaar: 1996
Verhuurbare opp: 1617
Locatie: Centraal gelegen in de woonwijk



Hoogeveen, Winkelcentrum de Wielewaal

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



Klazienaveen, Langestraat 144, 145, 145A

Soort object: 5 winkels
Bouwjaar: 2007
Verhuurbare opp: 1953
Locatie: Gelegen in het centrum van Klazienaveen nabij diverse supermarkten



Tiel, Waterstraat 99

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

PERIFERE DETAILHANDELS VESTIGINGEN



Beilen, Kanaalweg 1

Soort object: Bouwmarkt en kantoor

Bouwjaar: 1970

Verhuurbare opp: 2152

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



Dordrecht, Mijlweg 49

Soort object: Bouwmarkt

Bouwjaar: 2003

Verhuurbaar opp: 4000

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



Hoogeveen, Griendtsveenweg 26-34

Soort object: Woningboulevard met 3 winkels en 1 bouwmarkt

Bouwjaar: 1991

Verhuurbare opp: 6100

Locatie: Gelegen direct naast de A28



Son en Breugel, Ekkersrijt 4028-4040

Soort object: Woningboulevard met 5 winkels en 1 bouwmarkt

Bouwjaar: 1998

Verhuurbare opp: 10858

Locatie: Gelegen op goede PDV locatie Ekkersrijt



Utrecht, Australiëlaan 40-42

Soort object: Woningboulevard met 2 winkels

Bouwjaar: 1980

Verhuurbare opp: 3273

Locatie: Gelegen op meubelboulevard Kanaleneiland, naast Ikea

SPAR SUPERMARKTEN



Aduard, Burg. Seinenstraat 32

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1978

Verhuurbaar opp: 415

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



Andel, Burg. van de Schansstraat 18

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1985

Verhuurbare opp: 650

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



Deventer, Spaarpotstraat 12-14

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 2003

Verhuurbaar opp: 451

Locatie: Gelegen in een buitenwijk van Deventer



Hierden, Zuiderzeestraatweg 143A

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1977

Verhuurbare opp: 765

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



Hallum, Mounebuoren 4-6-8-10

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1910

Verhuurbare opp: 600

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



Nieuw Weerdinge, Eerste Kruisdiep W Z 12

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1935

Verhuurbare opp: 400

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



Sluiskil, Kerkplein 1

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1999

Verhuurbare opp: 600

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



Stadskanaal, van Boekerenweg 1

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1965

Verhuurbare opp: 480

Locatie: Gelegen aan de doorgaande weg richting het centrum



Wagenborgen, Kerkstraat 58-60

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 2002

Verhuurbare opp: 440

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



Wemeldinge, Dorpsplein 23

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1978

Verhuurbare opp: 641

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



Zaamslag, Plein 19-20

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1978

Verhuurbare opp: 310

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

EENGEZINSWONINGEN EN APPARTEMENTENCOMPLEXEN



Diemen, Martin Luther Kinglaan

Soort object: Appartementencomplex, 8 woningen en 4 ondergelegen garages
Bouwjaar: 1972
Verhuurbaar opp: diverse
Locatie: Gelegen nabij buurtwinkelcentra en uitvalswegen



Drachten, Raadhuisplein / De Marke

Soort object: Appartementencomplex, 60 appartementen
Bouwjaar: 1965
Verhuurbaar opp: diverse
Locatie: Nabij het centrum van Drachten



Etten-Leur, Brederolaan/Vondellaan/Huygenslaan

Soort object: 18 eengezinswoningen en 2 garageboxen
Bouwjaar: 1970
Verhuurbare opp: diverse
Locatie: Nette woonwijk uit de jaren zeventig vlakbij het kernwinkelgebied



Haarlem, Edward Jennerstraat

Soort object: Appartementencomplex, 26 appartementen
Bouwjaar: 1960
Verhuurbare opp: diverse
Locatie: Gelegen in Schalkwijk, een typische na-oorlogse wijk



Haarlem, Ierlandstraat

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



Hoogland, Zandkamp

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



Roosendaal, Brugstraat 25

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



Rotterdam, Jacob Catsstraat

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



Voorschoten, Witte de Withstraat

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



Wassenaar, Seringenlaan

Soort object: Appartementencomplex, 5 appartementen

Bouwjaar: 1965

Verhuurbare opp: diverse

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



Zoetermeer, Graaf Janstraat

Soort object: Appartementencomplex, 11 appartementen

Bouwjaar: 1973

Verhuurbare opp: diverse

Locatie: Gelegen nabij station en winkels



Zoetermeer, Willemstraat

Soort object: Appartementencomplex, 12 appartementen

Bouwjaar: 1973

Verhuurbare opp: diverse

Locatie: Gelegen nabij station en winkels

De Beheerder verklaart dat sinds de taxatiedata (december 2014) geen materiële veranderingen hebben plaatsgevonden.

De onderstaande Taxateurs hebben de taxaties over 2014 verricht:

- Bilderbeek & Partners B.V.
- CBRE B.V.
- Colliers International Consultants B.V.
- Cushman en Wakefield V.O.F.
- HB Kroese Paternotte (J. Kroese BV, Paternotte B.V. en S. van der Meij B.V.)
- Jones Lang LaSalle B.V.
- Lamberink Makelaars B.V.
- NAI Netherlands (R&B Real Estate B.V.)
- Ooms Makelaar Taxaties B.V.

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

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

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

Andere activiteiten Beheerder

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

Gebruik diensten derden

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

De directie van de Beheerder

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

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

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

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

beleggingsinstellingen.

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

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

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

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

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

Eigen vermogen Beheerder, jaarrekening Beheerder

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

Aandeelhouder Beheerder

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

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

8. 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. 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. *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 het onroerend goed 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.

Zijn belangrijkste taken en bevoegdheden, voortvloeiend uit de AIFMD, zijn:

- verificatie van de eigendomsverkrijging van de overige activa als bedoeld in artikel 21 lid 8 b AIFMD (waaronder vastgoed en derivaten) en deze activa correct registreren;
- controle of de Beheerder zich houdt aan het in het Prospectus verwoorde beleggingsbeleid;
- controle of de kasstromen van het Fonds verlopen volgens het bepaalde in de toepasselijke regelgeving en het Prospectus;
- controle of bij transacties met betrekking tot activa van het Fonds de tegenprestatie binnen de gebruikelijke termijnen aan het Fonds wordt voldaan;
- controle of de opbrengsten van het Fonds een bestemming krijgen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving en het Prospectus;
- controle of de berekening van de Netto Vermogenswaarde van de Participaties geschiedt volgens de toepasselijke regelgeving en het Prospectus;
- controle of Participanten bij uitgifte het juiste aantal Participaties ontvangen en of er bij inkoop en uitgifte correct wordt afgerekend.

Bewaarder overeenkomst

De Beheerder en de Bewaarder hebben een bewaarder overeenkomst gesloten waarin de taken van de Bewaarder zijn uitgewerkt en waarin is vastgelegd op welke wijze de Beheerder de Bewaarder in staat moet stellen om de bewaarderstaken naar behoren uit te oefenen. Deze overeenkomst kan worden ingezien bij de Beheerder, op verzoek kan een afschrift worden gekregen.

Aansprakelijkheid Bewaarder

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

In geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder dient deze het Fonds te compenseren voor de geleden schade. Als dat niet gebeurt zijn de Participanten gerechtigd zelf een vordering in te stellen tegen de Bewaarder. Een vordering dient schriftelijk te worden ingediend bij de Beheerder, die vervolgens (voor rekening en risico van het Fonds) de nodige actie tegen de Bewaarder zal ondernemen. Als de Beheerder tot de conclusie komt dat de Bewaarder niet aansprakelijk is zal hij de Participanten daarvan schriftelijk op de hoogte stellen. Participanten die het niet eens zijn met dat oordeel zijn gerechtigd om (voor eigen

rekening en risico) een vordering in te stellen tegen de Bewaarder. Als de Beheerder van oordeel is dat de Bewaarder aansprakelijk is maar, om wat voor reden dan ook, niet de gevraagde maatregelen neemt tegen te Bewaarder, of dat niet adequaat of voortvarend genoeg doet, zijn de Participanten gerechtigd die maatregelen zelf te treffen (voor rekening en risico van het Fonds).

Verplichtingen van de Bewaarder

De verplichtingen van de Bewaarder zijn verder vastgelegd in de Voorwaarden van Beheer en Bewaring Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 3) van dit Prospectus.

Diensten van derden

De Bewaarder mag geen gebruik maken van de diensten van derden.

Directie van de Bewaarder

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

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.

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 tiental 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 ondernemingen bij het doorvoeren van wijzigingen in de regelgeving in prospectussen, cliënt documentatie en AO/IB beschrijvingen. Hij heeft een toezichhoudende functie bij diverse beleggingsinstellingen.

Met ingang van april 2008 is hij directeur van de Bewaarder van Woon-Winkel Fonds.

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

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

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

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

Eigen vermogen Bewaarder, jaarrekening Bewaarder

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 worden het jaarverslag en de jaarrekening opgemaakt.

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

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

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

Samenstelling Raad van Toezicht

De huidige samenstelling van deze Raad is:

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

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

Jaap Boogaard (1946) is na zijn studie Economie aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam werkzaam geweest als organisatieadviseur, interim- en crisismanager en vervolgens als bestuurder/directeur van de NV Maatschappij voor Volkswoningen en haar rechtsopvolgers (v.a. 1984 tot 2005). Hij heeft meerdere bestuurlijke nevenfuncties vervuld in de wereld van vastgoed, vastgoed gerelateerde dienstverlening en 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, surséances of liquidaties van vennootschappen waar zij als bestuurder bij betrokken waren.

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

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

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

10. 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(en) in het belang van de Participanten.

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

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

Een vergadering dient tenminste tien werkdagen voor de aanvang daarvan, via mededeling aan het adres van de Participanten en via de Website bijeen te worden geroepen. De vergadering wordt geleid door een door de Beheerder aan te wijzen voorzitter. Dit jaar heeft de vergadering op 19 februari 2015 plaatsgevonden. *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.*

11. VASTSTELLING VAN DE INTRINSIEKE WAARDE PER PARTICIPATIE

Vaststelling door de Beheerder per 31 december van ieder jaar

De Intrinsieke Waarde per Participatie wordt iedere eerste maand van het kalenderjaar, per 31 december van het voorgaande jaar, vastgesteld door de Beheerder. Dit geschiedt door het Fondsvermogen (kapitaal + reserves + resultaat lopend boekjaar) te delen door het aantal uitstaande Participaties. Bij de vaststelling van deze waarde zal rekening worden gehouden met vooruitbetaalde kosten, verschuldigde (maar nog niet betaalde) kosten, een reservering voor de winstvergoeding voor de Beheerder en nog te ontvangen baten. *Voor meer informatie over het fondsvermogen wordt verwezen naar pagina 36 van het jaarverslag 2014, toelichting op de balans. Voor de overige bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 14 (vergoeding en kosten) bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 6) van dit Prospectus.*

Waardering onroerend goed, taxaties

De waardering van onroerend goed vindt als volgt plaats:

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

Uitvoering taxaties

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

De onderstaande Taxateurs hebben de taxaties over 2014 verricht:

- Bilderbeek & Partners B.V.
- CBRE B.V.
- Colliers International Consultants B.V.
- Cushman en Wakefield V.O.F.
- HB Kroese Paternotte (J. Kroese BV, Paternotte B.V. en S. van der Meij B.V.)
- Jones Lang LaSalle B.V.
- Lamberink Makelaars B.V.
- NAI Netherlands (R&B Real Estate B.V.)
- Ooms Makelaar 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

De eerste waardering van overige activa en passiva geschiedt tegen reële waarde. Na de eerste verwerking worden de overige activa en passiva gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voor zover noodzakelijke wordt op de overige activa een voorziening voor oninbaarheid in mindering gebracht. *Voor meer informatie over de grondslagen van vordering en schulden wordt verwezen naar pagina 34 van het jaarverslag 2014.*

Bepaling resultaat

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

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

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

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

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

Openbaarmaking van Intrinsieke Waarde

Iedere Participant krijgt op de tiende werkdag van het jaar (15 januari 2015) een brief met daarin de vaststelling van de Intrinsieke Waarde van zijn Participaties per de ultimo van het voorgaande jaar. Tevens zal de Intrinsieke Waarde op de tiende werkdag van het jaar gepubliceerd worden in een landelijk verspreid dagblad en op de Website van het Fonds. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 18 (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 toegetroden of uitgetreden Participanten, respectievelijk het Fonds (de zittende Participanten) compenseren voor daadwerkelijk geleden schade als deze schade niet het gevolg is van overmacht maar van een door de Beheerder gemaakte, verwijtbare, fout. Als de Intrinsieke Waarde niet correct is vastgesteld is de Beheerder gerechtigd om van uitgetreden Participanten, die (achteraf gezien) een te hoge inkoopprijs hebben ontvangen, gedurende een periode van maximaal een jaar het door hen te veel ontvangen bedrag terug te vorderen. Een te lage inkoopprijs leidt tot een verplichting van het Fonds tot aanzuivering van het te weinig betaalde aan deze Participanten.

12. TOETREDING VAN PARTICIPANTEN, UITGIFTE VAN PARTICIPATIES

Uitgifte

Uitgifte van Participaties vindt plaats op 15 april 2015 (de “uitgiftedatum”). Uitgifte vindt plaats tegen de per 31 december van het voorafgaande jaar geldende Intrinsieke Waarde per Participatie, minus de uitkering over dat jaar (het “participatiebedrag”), vermeerderd met 1,5% in het jaar 2015, 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. Zittende Participanten zijn in 2015 vrijgesteld van de toetredingskosten van 1,5% als zij Participaties bij willen kopen.

Uitgifte van Participaties kan ook plaatsvinden op de zevende werkdag na de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds om herbelegging mogelijk te maken van uitkeringen door het Fonds aan de Participanten. Deze uitgifte geschiedt zonder kosten in rekening te brengen. In 2015 zal over 2014 geen uitkering plaatsvinden.

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

Minimum Participatie

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

Verzoek tot toekenning *(uiterlijk vijf werkdagen voor de Uitgiftedatum 15 april 2015)*

Een verzoek tot toekenning van Participaties dient de Beheerder uiterlijk vijf werkdagen (8 april 2015) voorafgaande aan de Uitgiftedatum (15 april 2015) te hebben bereikt. Voor het verzoek moet gebruik gemaakt worden van een speciaal formulier, dat verkrijgbaar is via de Website en bij de Beheerder. Het verzoek tot toekenning dient het bedrag te vermelden waarvoor toekenning wordt verzocht. Na het verzoek tot toekenning, kan tot de stortingsdatum het verzoek gewijzigd worden.

Stortingsdatum *(8 april 2015, vijf werkdagen voor de uitgiftedatum)*

De stortingsdatum, 8 april 2015 is vijf werkdagen voor de Uitgiftedatum 15 april 2015.

Storting op Participaties mag alleen geschieden ten laste van een geldrekening ten name van de Participant bij een kredietinstelling met zetel in een lidstaat van de Europese Unie, de Europese Economische Ruimte of een andere staat waarvoor afgeleide identificatie is toegestaan krachtens de Wet identificatie dienstverlening. Stortingen moeten uiterlijk op de stortingsdatum (8 april 2015) op de rekening van de Bewaarder zijn bijgeschreven.

Toekenning, beperking inleg

Het aantal Participaties dat wordt toegekend is gelijk aan: (I) het bedrag waarvoor toekenning verzocht wordt minus 1,5% (kostenopslag Fonds en entreevergoeding); (II) gedeeld door de Intrinsieke Waarde

van een Participatie per 31 december van het aan de storting voorafgaande kalenderjaar (minus de eventuele uitkering over dat jaar). Er worden alleen hele Participaties toegekend.

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 kunnen weigeren indien:

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

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

Doelstelling emissie 2015

De emissie 2015 zal meerdere doelen dienen. Daarbij moet in de eerste plaats gedacht worden aan het weer tot stand brengen van liquiditeit (in de beleggingszin, toe- en uittreding) in het Fonds en daardoor een administratieve vereenvoudiging, omdat een aantal beleggers onder de minimum grens van € 5.000 is gekomen en ten tweede beleggers faciliteren die vanwege een zogenaamde hardship situatie (hen persoonlijk betreffende precaire omstandigheden bijvoorbeeld in verband met gezondheid of familieomstandigheden) de afgelopen jaren geconfronteerd werden met de onmogelijkheid uit te treden uit het Fonds.

Daarnaast kan een eventuele positieve netto opbrengst van de emissie in eerste aanleg gebruikt worden ter versterking van het eigen vermogen van het Fonds.

Communicatie toetredingen en uittredingen

Binnen tien werkdagen na de inkoopdatum, derhalve per 13 mei 2015, zullen de beleggers geïnformeerd worden over het totale aantal toe- en uittredingen en de invloed daarvan op het Participantenvermogen

Periode van aanbieding

Deze aanbieding, zoals verwoord in dit Prospectus, is geldig vanaf 18 maart t/m 8 april 2015.

13. UITTREDING VAN PARTICIPANTEN, INKOOP VAN PARTICIPATIES

Inkoop

Tenzij inkoop is opgeschort (zie hierna onder “Opschorting inkoop”) zal het Fonds één keer per jaar, in 2015 op 29 april (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% uittredingskosten van de inkoopwaarde. Ook voor 2015 (inkoopdatum is 29 april 2015) geldt 2,5% uittredingskosten. In 2015 zal over 2014 geen uitkering plaatsvinden.

Het eerste moment waarop de nieuwe beleggers van 2015 kunnen uittreden, de inkoopdatum, zal op zijn vroegst in 2016 zijn en er zal een afslagpercentage van ad 2,5% uittredingskosten 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 29 april 2015)*

Een verzoek tot inkoop dient de Beheerder uiterlijk vijf werkdagen (22 april 2015) voorafgaande aan de Inkoopdatum te hebben bereikt.

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

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

Eenzijdig besluit Beheerder tot inkoop

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

Betaling inkoopprijs

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

Opschorting inkoop

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

Inkoop op basis van “matching”

Inkoop zal in de emissieperiode van 2015 (29 april 2015) plaatsvinden op basis van behoud van de eigen vermogenspositie (“matching”). Dit betekent dat het bedrag van de uittreding nooit hoger mag zijn dan het bedrag van de toetreding. Afhankelijk van het aantal uittreeders en het bedrag van de uittreding zal bepaald worden op welke wijze de “match” tussen toe- en uittreding zal plaatsvinden. Hierbij moet gedacht worden aan het (indien mogelijk) honoreren van verzoeken op pro rata parte basis, dat wil zeggen naar evenredigheid van het aantal Participaties.

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.

Doelstelling emissie 2015

De emissie 2015 zal meerdere doelen dienen. Daarbij moet in de eerste plaats gedacht worden aan het weer tot stand brengen van liquiditeit (in de beleggingszin, toe- en uittreding) in het Fonds en daardoor een administratieve vereenvoudiging, omdat een aantal beleggers onder de minimum grens van € 5.000 is gekomen en ten tweede beleggers faciliteren die vanwege een zogenaamde hardship situatie (hen persoonlijk betreffende precaire omstandigheden bijvoorbeeld in verband met gezondheid of familieomstandigheden) de afgelopen jaren geconfronteerd werden met de onmogelijkheid uit te treden uit het Fonds.

Daarnaast kan een eventuele positieve netto opbrengst van de emissie in eerste aanleg gebruikt worden ter versterking van het eigen vermogen van het Fonds.

Communicatie toetredingen en uittredingen

Binnen tien werkdagen na de inkoopdatum, derhalve per 13 mei 2015, zullen de beleggers geïnformeerd worden over het totale aantal toe- en uittredingen en de invloed daarvan op het Participantenvermogen. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 8) van dit Prospectus.*

14. VERGOEDINGEN EN KOSTEN

Eénmalige kosten

Voor een omschrijving van de kosten van toetreding, resp. uittreding, wordt verwezen naar hoofdstuk 12, resp. hoofdstuk 13 van dit Prospectus.

De kosten van de emissie en het Prospectus worden, waar van toepassing, gedragen door de toe- en uittredingsvergoedingen en de vergoeding voor marketingkosten. De eventuele meerkosten zijn voor rekening van de Beheerder.

De netto-opbrengsten zijn afhankelijk van met name de uittredingen en derhalve niet te kwantificeren. De emissiekosten bedragen naar schatting € 12.000.

Doorlopende kosten

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

Vergoeding Beheerder

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

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

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

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

Vergoeding 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.

Vergoeding Raad van Toezicht

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

Transactiekosten

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

Exploitatiekosten

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

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

Over de jaren 2009 tot en met 2014 bedroegen deze kosten gemiddeld 4.1% van de Intrinsieke Waarde.

Financieringskosten

Hieronder worden verstaan de rentevergoedingen voor de financieringen en alle kosten die gemaakt worden bij het afsluiten van een hypotheek en/of derivaten (bijvoorbeeld: administratiekosten, afsluitprovisie, taxatiekosten en notariële kosten). Over de jaren 2009 tot en met 2014 bedroegen deze kosten gemiddeld 17,6% ten opzichte van de Intrinsieke Waarde en 3,8% 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.

Overige kosten

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

Kosten Beheerder

De volgende kosten zijn voor rekening van de Beheerder:

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

Omzetbelasting

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

Retourprovisies

Het Fonds en de Beheerder ontvangen geen retourprovisies.

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

15. 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 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.

16. 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.

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

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

Uitkering 2015

Gelet op de afname van het Fondsvermogen in de afgelopen jaren door de economische crisis (afwaarderingen op het onroerend goed) zal de Beheerder afzien van een voorstel tot een uitkering over 2014. Om de zittende Participanten tegemoet te komen, die anders hun uitkering kosteloos konden herbeleggen, worden zij in 2015 vrijgesteld van de toetredingskosten van 1,5% als zij Participaties bij willen kopen.

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

17. 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.

18. VERSLAGLEGGING EN INFORMATIEVERSTREKKING

Prospectus

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

Jaarverslag

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

Het jaarverslag zal tevens op de Website worden geplaatst en daarvan gedownload kunnen worden. De gepubliceerde jaarverslagen van de laatste drie jaar worden geacht deel uit te maken van dit Prospectus. De Jaarrekeningen 2014, 2013 en 2012 zijn onderworpen geweest aan een accountantscontrole.

Fiscale jaaropgave

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

Halfjaarverslag

Er worden na afloop van de eerste helft van het boekjaar halfjaarcijfers opgesteld, die uiterlijk 1 september openbaar worden gemaakt. Het halfjaarverslag ligt ter inzage bij de Beheerder en is daar kosteloos verkrijgbaar. Het zal tevens op de Website worden geplaatst en daarvan gedownload kunnen worden. Het laatst gepubliceerde halfjaarverslag wordt geacht deel uit te maken van dit Prospectus. Deze cijfers zijn niet onderworpen aan een accountantscontrole en zijn opgesteld door en onder de verantwoordelijkheid van de Beheerder. Voor aansluiting van de balans en de winst- en verliesrekening in het halfjaarverslag met de balans en winst- en verliesrekening in de jaarverslagen wordt verwezen naar de toelichtingen op de jaarrekeningen. *Voor meer bijzonderheden over (half)jaarverslagen wordt verwezen naar hoofdstuk 20 (overige gegevens) en bijlage 1 (Voorwaarden van Beheer en Bewaring, artikel 2) van dit Prospectus.*

Meest recente financiële informatie

Het jaarverslag 2014 is aan het Prospectus toegevoegd. Deze cijfers zijn gecontroleerd door de accountant. Er zijn na de laatste balansdatum (31-12-2014) 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.

Continuïteit

Gelet op de looptijd van een gedeelte van de leningen heeft de accountant bij de jaarrekening 2012, 2013 en 2014 een voorbehoud gemaakt aangaande de continuïteit vanwege de onzekerheid met betrekking tot de uitkomsten van de herfinanciering van het Fonds.

Mede gelet op het opzeggen van deze leningen in 2012 door SNS Property Finance heeft de accountant in haar verklaring bij de jaarrekening 2012 een toelichtende paragraaf omtrent continuïteit opgenomen, waarin werd gewezen op een “onzekerheid van materieel belang”. De verwachting van de Beheerder dat deze leningen alsnog verlengd zouden worden is in de loop van 2012 verwezenlijkt.

Ultimo 2013 was het voorbehoud aangaande de continuïteit nog steeds van toepassing, Maar was er geen sprake van een “onzekerheid van materieel belang”.

In het jaarverslag 2014 noemt de accountant als onzekerheden van materieel belang de liquiditeitspositie en de uitkomsten van de herfinanciering van het onroerend goed. Deze onzekerheden houden nauw verband met elkaar, de Beheerder is echter van mening dat de herfinanciering van de per januari 2016 aflopende leningen, gelet op de houding van de banken, ruim voor eind 2015 gerealiseerd zal zijn en dat daarmee het Fonds voorzien zal blijven van voldoende werkkapitaal. Propertize heeft op 6 februari 2015 schriftelijk laten weten bereid te zijn te overwegen de aflopende leningen per januari 2016 onder de gebruikelijke voorbehouden verder te willen verlengen.

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

Mededelingen aan de Participanten

Naast vermelding op de Website zullen de volgende onderwerpen ook aan het adres van iedere Participant worden medegedeeld 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 op de 10e werkdag van elk jaar (15 januari 2015).

Informatie die opgevraagd kan worden bij de Beheerder:

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

Informatie die ter inzage ligt bij de Beheerder:

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

19. WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT

AIFMD vergunning

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

Toezicht AFM

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

Voorstel tot wijziging voorwaarden

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

Besluit tot wijziging voorwaarden

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

Van kracht worden wijziging voorwaarden

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

Wijziging beleggingsbeleid

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

Intrekking vergunning op verzoek Beheerder

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

De Nederlandse Bank

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

20. OVERIGE GEGEVENS

Uitbesteding kerntaken

Er zijn geen kerntaken uitbesteed.

AO/IB

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

Aandeelhouder Beheerder

Alle aandelen in de Beheerder worden middellijk gehouden door Tree Stone Holding B.V.. *Voor meer bijzonderheden wordt verwezen naar hoofdstuk 7 (de Beheerder) van dit Prospectus.*

Gelieerde partijen

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

De Beheerder is ten tijde van de op het voorblad van dit Prospectus genoemde datum niet gelieerd aan bij het Fonds betrokken derde partijen. *Voor meer bijzonderheden over bestaande gelieerde partijen wordt verwezen naar hoofdstuk 18 (verslaglegging en informatieverstrekking) en de meest recente halfjaarberichten en jaarverslagen.*

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 die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds.

Klachtenprocedure

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

Corporate governance code

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

21. VERKLARING VAN DE BEHEERDER

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

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

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

Harderwijk, maart 2015
Beethoven Beheer B.V.

22. VERWIJZINGSLIJST

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

Verwijzingen

- Halfjaarverslag 2014
- Jaarverslag 2014, 2013 en 2012
- 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 vijfenzeventig procent (75%) van de marktwaarde van de totaal aanwezige onroerende zaken leningen (doen) aangaan mits de daardoor verkregen gelden uitsluitend worden aangewend ter belegging in fondswaarden, ter betaling van de kosten, lasten en belastingen, die ingevolge deze voorwaarden ten laste van het fondsvermogen gebracht mogen worden, dan wel tot betaling van de in artikel 8 lid 2 bedoelde roeymentswaarde. De Beheerder kan verlangen, dat de Bewaarder, zo nodig, meewerkt aan het verbinden van fondswaarden, waaronder uitdrukkelijk begrepen onroerende zaken, tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen, voortvloeiende uit bovengenoemde leningen, in welk geval de leningen slechts kunnen worden aangegaan op voorwaarde dat de geldgever, dan wel diens rechtsopvolger, zich verbindt om zich nimmer buiten de fondswaarden te verhalen.
4. De Beheerder kan tevens uit hoofde van de normale bedrijfsuitoefening kortlopende financieringen aangaan teneinde tijdelijke liquiditeitstekorten op te heffen.
5. De Beheerder zal met betrekking tot de onroerende zaken met nieuwe huurders huurovereenkomsten sluiten, dan wel, indien noodzakelijk, bestaande huurovereenkomsten

wijzigen.

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

De Bewaarder artikel 3

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

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

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

Participaties

artikel 4

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

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

Participanten

artikel 5

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

Intrinsieke Waarde per Participatie

artikel 6

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

Uitgifte van Participaties

artikel 7

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

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

Inkoop en royement van Participaties artikel 8

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

werkdagen voor de inkoop- casu quo royementsdatum volledig ingevuld en ondertekend in het bezit te zijn van de Beheerder.

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

Kosten artikel 9

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

Winstdeling artikel 10

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

Bewaring en tenaamstelling van de fondswaarden

artikel 11

1. De wegens nieuwe Participaties aan het Fonds toekomende bedragen alsmede opbrengsten van de fondswaarden en alle liquide middelen van het fond zullen worden gestort op voor het Fonds aan te houden bankrekeningen bij een of meer te goeder naam en faam bekend staande bankinstellingen.
2. Via de in lid 1 bedoelde bankrekeningen vinden alle volgens deze voorwaarden toegestane betalingen plaats.
3. De bedoelde bankrekeningen zullen voor en namens het Fonds worden gesteld ten name van de Bewaarder, in dier voege evenwel, dat over de op die bankrekeningen gestorte gelden niet kan worden beschikt zonder de gezamenlijke medewerking van de Beheerder en Bewaarder.
4. Op overeenkomstige wijze worden alle overige fondswaarden bewaard bij een te goeder naam en faam bekend staande bank en/of 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 gedeponneerd.

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 vijftwintig procent (25%) van het totaal aan uitstaande Participaties;
 - ter royement aangeboden Participaties in te kopen indien en voor zover daardoor het dan nog uitstaande aantal Participaties daalt tot beneden vijfenzeventig procent (75%) van het totaal aantal Participaties, dat te eniger tijd gedurende de voorafgaande twaalf maanden heeft uitgestaan;
 - inschrijvingen te honoreren indien daardoor het belang van de participant direct, dan wel naar het oordeel van de Beheerder indirect, boven de tien procent (10%) van het totaal aantal uitstaande Participaties uitstijgt;
 - ter royement aangeboden Participaties in te kopen indien en voor zover daardoor het belang van een participant direct, dan wel indirect naar het oordeel van de Beheerder, boven de tien procent (10%) van het totaal aan uitstaande Participaties uitstijgt.
 9. De Beheerder en de leden van de Raad vergaderen tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls als de Raad nodig oordeelt.
 10. De leden van de Raad kunnen uit hun midden een gedelegeerde aanwijzen, die de Raad in de door de leden van de Raad met algemene stemmen vast te stellen omstandigheden vertegenwoordigt. De leden van de Raad nemen overigens besluiten met volstreekte meerderheid van stemmen.
 11. De bezoldiging van de leden van de Raad wordt vastgesteld door de vergadering van Participanten op voorstel van de Beheerder.
 12. De Raad is bevoegd, doch niet verplicht, een vergadering van Participanten, als bedoeld in artikel 15 bijeen te roepen indien de Raad zulks in het belang van de Participanten

nodig acht. Indien de Raad van de in de vorige zin 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 vijftientig 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 negentigduizendzevenhonderdzesenvijftig euro (E 90.756,-), verdeeld in tweehonderd (200) aandelen van elk vierhonderddrieenvijftig euro (E 453,-).

Bestuur, benoeming, schorsing en ontslag

artikel 10

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

om ook ingeval van ontstentenis of belet van een of meer directeuren doch niet alle directeuren, een persoon als bedoeld in de vorige zin, aan te wijzen die alsdan tijdelijk met het medebestuur is belast.

Vertegenwoordiging en directie bevoegdheden

artikel 11

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

Statutenwijziging, fusie en ontbinding

artikel 23

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

BIJLAGE 3

Samenvatting van de statuten van de 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

FINANCIEEL OVERZICHT INZAKE DE JAARCIJFERS 2014

Inleiding

Het doel van dit financieel overzicht inzake de jaarcijfers 2014 is om de lezers van dit Prospectus in beknopte vorm een inzicht te geven in de jaarcijfers 2014 van Woon-Winkel Fonds. Het overzicht bevat enkele onderdelen uit een jaarrekening, namelijk de balans per 31 december 2014 en de winst- en verliesrekening over 2014.

Het jaar 2014 is voor Woon-Winkel Fonds teleurstellend afgesloten. Ondanks een verbetering van het positieve bedrijfsresultaat van € 1.715.264 (13,8%) ten opzichte van € 1.245.684 (8,1%) over 2013, hebben de – per saldo - afwaarderingen op de portefeuille geleid tot een negatief totaal resultaat ad € 1.548.293. De afwaarderingen (€ 3,3 miljoen) waren aanzienlijk lager dan in 2013 (€ 4,3 miljoen) en hadden met name betrekking op de waarde van het commercieel gedeelte van de portefeuille. Voor de waarde van de woningen lijkt stabiliteit nu eindelijk bereikt. *(Voor bijzonderheden wordt verwezen naar het jaarverslag 2014, pagina 13 en 18).*

Het financiële overzicht bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van de wettelijke voorschriften uit BW 2 Titel 9, de Richtlijn 615 Beleggingsinstellingen van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet op het financieel toezicht (Wft). Volledigheidshalve wordt verwezen naar de grondslagen zoals deze in de toelichting in de jaarrekening 2014 van Woon-Winkel Fonds zijn opgenomen. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Woon-Winkel Fonds en andere (relevante) informatie zoals opgenomen in het Prospectus.

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

Activa	31-12-2014	31-12-2013
Beleggingen		
Woningen	19.800	20.313
Winkels	48.911	51.441
Overige	525	602
Vooruitbetaalde termijnen onroerend goed	37	72
	69.273	72.428
Vorderingen		
Vorderingen en overlopende activa	105	133
Overige activa		
Liquide middelen	53	153
	69.431	72.714
Passiva		
Fondsvermogen		
Kapitaal	11.632	14.653
Herwaarderingsreserve	786	777
Resultaat lopend boekjaar	- 1.548	- 3.012
	10.870	12.418
Langlopende schulden		
Hypothecaire leningen	53.029	46.620
Kortlopende schulden		
Hypothecaire leningen	1.490	9.996
Bankiers	2.796	2.498
Schulden en overlopende passiva	1.246	1.182
	69.431	72.714

Bedragen zijn in duizenden euro's en zijn exact overgenomen uit de gecontroleerde jaarrekening 2014.

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

Opbrengsten uit beleggingen	2014	2013
Huuropbrengsten	5.667	5.687
Exploitatiekosten	- 654	- 686
Netto opbrengst onroerend goed	5.013	5.001
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (verkoop O.G.)	162	179
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (herwaardering O.G.)	- 3.264	- 4.258
Overige baten en lasten	353	8
Som der bedrijfsopbrengsten	2.264	930
Kosten		
Kosten van beheer van beleggingen	874	923
Kosten bewaring	29	31
Financieringslasten	2.662	2.837
Overige bedrijfslasten	247	151
Som der bedrijfslasten	3.812	3.942
Resultaat	- 1.548	- 3.012

KASSTROOMOVERZICHT (bedragen zijn in duizenden euro's)

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	2014	2013
Direct beleggingsresultaat	1.716	1.246
Aankopen van beleggingen/investeringen	- 607	- 284
Verkopen van beleggingen	498	725
Verkopen van beleggingen (verkoopresultaat gerealiseerd in 2012)	-	118
Mutatie vorderingen	29	231
Mutatie overige passiva	64	- 142
	1.700	1.894
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangen bij uitgifte nieuwe Participaties	-	-
Uitkering	-	-
Betaald bij inkoop Participaties	-	-
Aflossing hypotheke	- 1.638	- 1.090
Nieuwe hypotheke	-	200
Aflossing hypotheke als gevolg van verkopen	- 460	- 668
	- 2.098	- 1.558
Netto kasstroom	- 398	336
Aansluiting met banksaldi	2014	2013
Saldo liquide middelen per 1 januari	153	84
Saldo bankkrediet per 1 januari	- 2.498	- 2.765
	- 2.345	- 2.681
Saldo liquide middelen per 31 december	53	153
Saldo bankkrediet per 31 december	- 2.796	- 2.498
	- 2.743	- 2.345
Kasstroom	- 398	336

Bedragen zijn in duizenden euro's en zijn exact overgenomen uit de gecontroleerde jaarrekening 2014.

VERMOGENSPOSITIE PER 31 DECEMBER 2014

(bedragen zijn in duizenden euro's)

	31-12-2014	31-12-2013
Totale Kortlopende schulden		
Gewaarborgd	0	0
Gesecureerd	4.286	12.494
Ongewaarborgd/ongesecureerd	1.246	1182
	5.532	13.676
Totale Langlopende schulden (exclusief kortlopende deel van de schulden op lange termijn)		
Gewaarborgd	53.029	46.620
Gesecureerd	0	0
Ongewaarborgd/ongesecureerd	53.029	46.620
Eigen Vermogen		
Maatschappelijk kapitaal	11.632	14.653
Wettelijke reserve	786	777
Overige reserves	- 1.548	- 3.012
	10.870	12.418

	31-12-2014	31-12-2013
a Cash	53	153
b Cash gelijkwaardig (Detail)	0	0
c Handel aandelen	0	0
d Liquiditeit (a) + (b) + (c)	53	153
e Huidige financiële vordering	0	0
f Huidige bankschulden	2.796	2.498
g Kortlopend deel van langlopende schulden	1.490	9.996
h Andere huidige financiële schuld	1.246	1.182
i Huidige financiële schuld (f) + (g) + (h)	5.532	13.676
j Netto huidige financiële schuldenlast (i) - (e) - (d)	5.479	13.523
k Langlopende leningen van de bank	53.029	46.620
l Obligaties	0	0
m Overige langlopende leningen	0	0
n Langlopende financiële schuldenlast (k) + (l) + (m)	53.029	46.620
o Netto financiële schuldenlast (j) + (n)	58.508	60.143

TOELICHTING CIJFERS

Op de balans per 31-12-2014 en de winst- en verliesrekeningover 2014.

Voor de balans per 31-12-2014 en de winst- en verliesrekening over 2014 verwijst de Beheerder naar de grondslagen van de jaarrekening 2014 op pagina 32 e.v. en de toelichting bij de jaarrekening 2014 op pagina 36 e.v.. De vermogenspositie per 31-12-2014 (op pagina 86) is opgesteld door en onder verantwoordelijkheid van de Beheerder, evenals deze toelichting.

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

Beleggingsportefeuille

Herwaardering

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

Beleggingen per 01-01-2014*	72.356
Af: verkopen	498
Af: afwaarderingen	3.894
Bij: herwaarderingen	630
Bij: geactiveerde verbouwingskosten	642
Belegd vermogen per 31-12-2014**	69.236

* exclusief vooruitbetaalde termijnen onroerend goed ad - € 72

** exclusief vooruitbetaalde termijnen onroerend goed ad - € 37

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