ING Real Estate
Woning-Winkelfonds V CV

PROSPECTUS

ING REAL ESTATE

Haagse Poort
Schenkkade 65
Postbus 90463
2509 LL Den Haag
T 070 341 89 89
F 070 341 95 25
I www.privatefundmanagement.nl

Een initiatief van ING Real Estate

Belangrijke mededelingen

Begrippen beginnende met een hoofdletter hebben de betekenis als daaraan gegeven in Bijlage I van dit Prospectus

Potentiële beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan een belegging in het Fonds mogelijke financiële voordelen maar ook risico's zijn verbonden. Beleggers dienen dus goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus, alsmede van de daarbij behorende bijlagen, die daarvan een integraal onderdeel uitmaken. Daarnaast wordt men geadviseerd onafhankelijk advies in te winnen om tot een afgewogen oordeel te komen omtrent de risico's die verbonden zijn aan een belegging in het Fonds. Geïnteresseerde beleggers worden ten slotte geadviseerd hun eigen fiscaal adviseur in te schakelen om hen te adviseren over de voor hen relevante fiscale behandeling en consequenties van een belegging in het Fonds.

Met uitzondering van de verklaringen van de accountant zoals opgenomen in hoofdstuk 11 en in de bijlagen is uitsluitend de Beheerder verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid van de gegevens die zijn opgenomen in dit Prospectus. Bij het opstellen van dit Prospectus is gebruik gemaakt van verschillende informatiebronnen die naar de mening van de Beheerder op de datum van totstandkoming van dit Prospectus van voldoende kwaliteit zijn. Dit sluit echter niet uit dat er ook informatiebronnen aanwezig zijn met een afwijkende opinie.
Dit Prospectus is opgesteld per 30 augustus 2006; met informatie die eerst na die datum bekend is geworden, is in dit Prospectus geen rekening gehouden.

Niemand (anders dan de Beheerder) is gemachtigd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie door een ander dan de Beheerder is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als verstrekt of afgelegd door de Beheerder.

De afgifte en verspreiding van dit Prospectus, alsmede het aanbieden, toekennen en overdragen van Participaties kan in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Een ieder die in het bezit komt van dit Prospectus wordt verzocht zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Dit Prospectus is geen aanbod van, of een uitnodiging tot aankoop van, of verzoek om in te schrijven op een Participatie in enig rechtsgebied waar dit volgens de aldaar toepasselijke regelgeving niet geoorloofd is.

De Participaties zullen niet worden geregistreerd onder de United States Securities Act van 1933, zoals gewijzigd op 30 september 2004 (de 'Securities Act') en mogen niet, direct of indirect, worden aangeboden, toegekend of overgedragen in de Verenigde Staten van Amerika, hun gebiedsdelen of bezittingen, enige Staat van de Verenigde Staten en/of het District of Columbia, tenzij zulks geschiedt in overeenstemming met Regulation S van de Securities Act of als gevolg van een ontheffing van de in de Securities Act vervatte registratieplicht. Afgezien van bepaalde, beperkte uitzonderingen zal het Fonds geen inschrijvingen aanvaarden van personen die gevestigd zijn in de Verenigde Staten van Amerika of handelen voor rekening of ten bate van enig persoon die gevestigd is in de Verenigde Staten van Amerika.

De Beheerder zal de gegevens in dit Prospectus actualiseren zodra daartoe aanleiding bestaat.

Voor dit product, zijnde een belegging in het Fonds is een Financiële Bijsluiter opgesteld met informatie over het Fonds, de kosten en de risico's. Deze Financiële Bijsluiter kan worden aangevraagd bij de Beheerder of via www.ingrealestateprivatefundmanagement.nl worden gedownload. Vraag erom en lees hem voordat u het product koopt en het inschrijfformulier invult, ondertekent en retourneert aan de Beheerder.

Op dit Prospectus is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Dit Prospectus verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal.

Den Haag, 30 augustus 2006

ING Real Estate Private Fund Management BV
in hoedanigheid van Beheerder van het Fonds

Inhoud

Belangrijke mededelingen **1**

1 Samenvatting **5**

2 Namen en adressen **9**

3 ING Real Estate **11**

4 Economie en vastgoed **13**
4.1 Economie 13
4.2 De Nederlandse woningmarkt 14
4.3 De Nederlandse winkelmarkt 19
4.4 Beleggen in vastgoed 22

5 Portefeuille van het Fonds **23**
5.1 Woningportefeuille algemeen 23
5.2 Woningobjecten 25
5.3 Winkelportefuille algemeen 29
5.4 Winkelobjecten 31

6 Financiële uitgangspunten **43**
6.1 De investering en kosten 43
6.2 Vermogensstructuur 47
6.3 Resultaat overzicht en rendementsprognoses 50

7 Fiscale aspecten **59**
7.1 Fiscale aspecten van het Fonds 59
7.2 Fiscale aspecten voor in Nederland woonachtige / gevestigde Participanten 60

8 Juridische aspecten **63**
8.1 Juridische structuur 63
8.2 Verslaglegging 68
8.3 Waarderingsgrondslagen 68
8.4 Informatieverstrekking 69
8.5 Corporate governance 70
8.6 Het wetvoorstel personenvennootschap 70
8.7 Toezicht AFM 70
8.8 Wijziging van de voorwaarden 70
8.9 Wet bescherming persoonsgegevens 71

9 Risicoanalyse **73**

10 Deelnemen in het Fonds **77**

11 Overige **79**
11.1 Accountantsverklaring 79
11.2 Onderzoeksrapport van de accountant 79
11.3 Verklaring ING Real Estate Private Fund Management BV 80

Bijlagen **81**

Bijlage I Definities **81**

Bijlage II CV-overeenkomst **85**

Bijlage III Beheerovereenkomst ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV **100**

Bijlage IV Bewaarovereenkomst ING Woning-Winkelfonds V CV **110**

Bijlage V Statuten Beheerder **115**

Bijlage VI Statuten Bewaarder **122**

Bijlage VII Registratiedocument **129**

1 Samenvatting

Het Fonds wordt aangegaan om te beleggen in verhuurde woningen en winkelpanden. Deze samenvatting beschrijft een aantal kenmerken van het Fonds en haar beleggingen.

Doelstelling
Beleggers wordt de mogelijkheid geboden te beleggen in een gespreide portefeuille van woningen en winkels in Nederland. Dit biedt een belegger uitzicht op een aantrekkelijk beleggingsrendement met een beperkt risico. Het Fonds wordt voor een onbepaalde tijd aangegaan doch voor tenminste zeven jaar, maar zal eindigen zodra alle Objecten zijn verkocht. De verwachte looptijd van de belegging bedraagt 8 jaar en 2 maanden.

Rendement en rendementsprognoses
Het resultaat van het Fonds bestaat uit het Exploitatieresultaat, het Financierings-resultaat en het Verkoopresultaat. Het Exploitatieresultaat bestaat uit de totale bruto huuropbrengsten van de tot de portefeuille van het Fonds behorende woningen en winkels verminderd met de exploitatiekosten, beheerkosten en fondskosten. Exploitatiekosten zijn onder meer de onderhoudskosten, belastingen, verzekeringen en propertymanagementkosten. Het Financieringsresultaat bestaat uit het verschil tussen de rentebaten en de verschuldigde hypotheekrente. Het Verkoopresultaat wordt gevormd door de opbrengst bij verkoop van de Objecten van het Fonds te verminderen met de Aankoopsom vrij op naam, Aanvangskosten en Verkoopkosten die aan de verkoop zijn toe te rekenen.

Op basis van de veronderstellingen vermeld in dit Prospectus, is het verwachte Enkelvoudig Rendement over een looptijd van 8 jaar en 2 maanden gemiddeld 9,5% en de verwachte Internal Rate of Return, IRR, over een looptijd van 8 jaar en 2 maanden gemiddeld 8,1% per jaar. Voor alle rendementsprognoses in dit Prospectus geldt dat deze exclusief Emissiekosten en vóór belasting zijn en niet mogen worden geïnterpreteerd als een garantie voor resultaat. Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 6 ‘Financiële uitgangspunten’. Voor alle in dit Prospectus vermelde (verwachte) rendementen geldt dat de waarde van een Participatie kan fluctueren en dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie bieden voor de toekomst. Wat betreft toekomstgerichte verklaringen geldt dat deze naar hun aard, risico’s en onzekerheden inhouden aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen.

Objecten
De portefeuille van het Fonds bestaat uit woningen en winkels, onderverdeeld naar een drietal Woningobjecten en een vijftal Winkelobjecten. De Objecten worden zowel van gelieerde partijen als van externe, in de markt als goed bekend staande partijen aangekocht en door een onafhankelijk taxateur getaxeerd. De Objecten die zijn aangekocht via een gelieerde partij zijn door een onafhankelijke taxateur getaxeerd en vervolgens is de taxatie door een tweede onafhankelijke taxateur geverifieerd en goedgekeurd. Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5 ‘Portefeuille van het Fonds’. Na de Aanvangsdatum zullen door het Fonds geen nieuwe Objecten

worden aangekocht, maar vindt nog wel levering van het object in Venray plaats (verwachte leveringsdatum: 01-02-2007).

De Objecten worden gefinancierd met een hypothecaire geldlening ter grootte van € 45.425.000 en ingelegde gelden van deelnemende beleggers ten bedrage van € 17.475.000. De Financiering wordt verschaft door ING Real Estate Finance NV. De geldlening heeft een 'non recourse' karakter wat inhoudt dat de Financier zich bij niet-nakoming van de verplichtingen van het Fonds uit hoofde van de hypothecaire geldlening uitsluitend kan verhalen op de Objecten, de huuropbrengsten en de eventuele waarde van het rentederivaat.

Fiscale aspecten
De belastingdienst is verzocht te bevestigen dat het Fonds voor de vennootschaps-belasting als 'transparant' wordt aangemerkt. Dit heeft als consequentie dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is; de Participanten worden afhankelijk van hun eigen fiscale status individueel belast.

Ten aanzien van de in Nederland woonachtige particuliere beleggers wier Participaties op grond van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 niet tot hun ondernemings-vemogen behoren, geldt dat belasting in beginsel wordt geheven in overeenstemming met Box 3 als daarin bedoeld. De jaarlijkse belastingdruk in Box 3 bedraagt 1,2% van de waarde van het gemiddelde (netto) vermogen, waarvan de Participatie deel uitmaakt (d.w.z. het aandeel in de waarde van het vastgoed vermindert met de hypothecaire schuld). Het daadwerkelijk behaalde rendement is hierbij niet van belang en wordt als zodanig niet belast. Evenmin is de gerealiseerde waardestijging bij verkoop van de Objecten bij particuliere beleggers in Box 3 aan belastingheffing onderworpen. Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 7 'Fiscale aspecten'.

Juridische structuur
Het Fonds is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. Op de Aanvangsdatum zal het Fonds worden aangegaan door ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV als Beherend Vennoot en ING REI Investment II BV als commanditair vennoot. Op de Toetredingsdatum (i) verkrijgen de Participanten (anders dan ING REI Investment II BV) de Participaties tegen vergoeding aan Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV van € 25.000 per Participatie, te vermeerderen met 3% Emissiekosten en (ii) zijn de Participanten (anders dan ING REI Investment II BV) economisch gerechtigd tot het vermogen van het Fonds vanaf de Toetredingsdatum.

De Participanten zijn in beginsel jegens derden niet aansprakelijk voor de verplichtingen en eventuele verliezen van het Fonds. Zij zijn uitsluitend draagplichtig tot het bedrag van de door hen ingelegde gelden.

De Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb) stelt eisen ten aanzien van de juridische structuur van het Fonds. Zo is ondermeer de juridische gerechtigheid tot de Objecten ondergebracht bij Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV, de Bewaarder.
De Bewaarder heeft tot taak de activa van het Fonds ten behoeve van het Fonds te bewaren en administreren.

De Beherend Vennoot van het Fonds is belast met het bestuur van het Fonds.
De Beherend Vennoot van het Fonds heeft het (dagelijks) beheer van het Fonds uitbesteed aan ING Real Estate Private Fund Management BV (de Beheerder).
De Beheerder verzorgt het beheer van het vermogen, het management van de Objecten en het algemeen beheer van het Fonds, een en ander in overeenstemming met de Wtb.

Participatie
Op de Toetredingsdatum zullen Participaties worden toegekend tegen betaling van een inleg van € 25.000 per Participatie, te vermeerderen met 3% Emissiekosten. Op de Toetredingsdatum zullen de Participaties in het Fonds aan de deelnemende beleggers worden toegewezen en aan hen worden geleverd. Op de Toetredingsdatum bedraagt de omvang van het Commanditair Kapitaal (nl. het eigen vermogen) van het Fonds maximaal € 17.475.000. Er zijn dus maximaal 699 Participaties voor toewijzing beschikbaar.

Deelname in het Fonds staat open voor zowel natuurlijke personen als rechtspersonen. Deelnemen in het Fonds met een fiscaal transparante entiteit zoals een maatschap of commanditaire vennootschap is niet toegestaan.

Geen van de deelnemers kan (tezamen met verbonden personen en/of lichamen) éénderde of meer van het Commanditair Kapitaal verwerven. De overdracht van Participaties geschiedt vrij op naam – zie hoofdstuk 7 'Fiscale aspecten'.

De CV-overeenkomst van het Fonds zal op de Toetredingsdatum zodanig geredigeerd zijn dat een Participatie niet overdraagbaar is en als zodanig een niet verhandelbaar effect is als bedoeld in artikel 1a sub d van het Besluit toezicht effectenverkeer 1995. Een Participant kan zijn Participatie ook niet verpanden of anderszins bezwaren. Als gevolg hiervan moet een belegging in het Fonds worden getypeerd als een illiquide belegging. Voor meer informatie wordt verwezen naar artikel 12 van de CV-overeenkomst.

Geïnteresseerde beleggers kunnen zich door middel van het toepasselijke Inschrijfformulier (voor natuurlijke personen en rechtspersonen gelden verschillende formulieren) en de Vragenlijst Klantenprofiel inschrijven om in aanmerking te komen voor één of meerdere Participaties.

Indien op meer Participaties wordt ingeschreven dan voor toewijzing beschikbaar zijn, vindt toewijzing in beginsel plaats op volgorde van binnenkomst van het Inschrijfformulier (in de vorm als daarin voorgeschreven is). Bij onvoldoende belangstelling en in geval van veranderde omstandigheden houdt de Initiatiefnemer zich het recht voor om het Fonds niet aan te gaan en derhalve geen enkele Participatie te laten toekennen.

Indien de Participatie wordt toegewezen is storting van het participatiebedrag uiterlijk op de Toetredingsdatum verschuldigd. Indien de storting op een later tijdstip plaatsvindt, is de Participant een rentevergoeding verschuldigd aan Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV.

Voor meer informatie over de deelnameprocedure wordt verwezen naar hoofdstuk 10 'Deelnemen in het Fonds'.

Vergunning AFM
In het belang van de Participanten dienen beheerders en bewaarders van beleggingsinstellingen te voldoen aan de eisen met betrekking tot deskundigheid en betrouwbaarheid van bestuurders, financiële waarborgen, bedrijfsvoering en de informatieverschaffing aan de Participanten, publiek en toezichthouders. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) treedt op als toezichthouder. De Beheerder heeft op 14 november 2005 een vergunning van de AFM gekregen ingevolge artikel 5 Wtb. Het Registratiedocument houdende de gegevens betreffende de Beheerder is aangehecht als Bijlage VII. De Bewaarder is niet vergunningplichtig, maar is wel door de AFM getoetst in het kader van de vergunningaanvraag van de Beheerder.

Informatie
Wanneer u overweegt in het Fonds te beleggen, is het raadzaam goede nota te nemen van het Prospectus en alle daarbij behorende bijlagen. Bij vragen kunt u contact opnemen met de Beheerder. Tevens treft u informatie aan op www.ingrealestateprivatefundmanagement.nl.

2 Namen en adressen

Accountant Fonds en Bewaarder
Ernst & Young Accountants
Wassenaarseweg 80
Postbus 90636
2509 LP Den Haag

Accountant Beheerder
KPMG Accountants NV
Burgemeester Rijnderslaan 20
Postbus 74500
1070 DB Amsterdam

Beheerder
ING Real Estate Private Fund Management BV
Schenkkade 65
Postbus 90463
2509 LL Den Haag

Beherend Vennoot
ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV
Schenkkade 65
Postbus 90463
2509 LL Den Haag

Bewaarder
Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV
Schenkkade 65
Postbus 90463
2509 LL Den Haag

Distributeur
ING Bank NV
Bijlmerplein 888
Postbus 1800
1000 BV Amsterdam

Financier
ING Real Estate Finance NV
Schenkkade 65
Postbus 90463
2509 LL Den Haag

Taxateur Winkelobjecten
Cushman & Wakefield Healey & Baker
Strawinksylaan 3125
Postbus 75456
1070 AL Amsterdam

Fiscaal Adviseur
KPMG Meijburg & Co
Burgemeester Rijnderslaan 10
Postbus 74600
1070 DE Amsterdam

Initiatiefnemer
ING Real Estate Investment Management Private Clients Europe BV
Schenkkade 65
Postbus 90463
2509 LL Den Haag

Juridisch Adviseur
De Brauw Blackstone Westbroek NV
Tripolis, Burgerweeshuispad 301
Postbus 75084
1070 AB Amsterdam

Notaris
De Brauw Blackstone Westbroek NV
Tripolis, Burgerweeshuispad 301
Postbus 75084
1070 AB Amsterdam

Taxateur Woningobjecten
Meeùs Bedrijfshuisvesting Midden BV
Stationsplein 121
Postbus 81
3800AB Amersfoort

Taxateur Woningobjecten
Boer Hartog Hooft Consultancy BV
Buitenveldertselaan 5
Postbus 75168
1017 AD Amsterdam

Taxateur Winkelobjecten
Kroese & Paternotte Makelaars
Stadionweg 137
Postbus 75643
1070 AP Amsterdam

Taxateur Winkelobjecten
DTZ Zadelhoff Utrecht
'De Oorsprong', Oorsprongpark 12
Postbus 19125
3501 Utrecht

3 ING Real Estate

De initiatiefnemer van het Fonds is ING Real Estate Investment Management Private Clients Europe BV. Dit is een 100% dochter van ING Real Estate Investment Management Europe BV.
ING Real Estate Investment Management Europe BV, ING Real Estate Investment Management Private Clients Europe BV (de 'Initiatiefnemer') en ING Real Estate Private Fund Management BV (de 'Beheerder') zijn alle onderdeel van ING Groep NV ('ING Groep').

ING GROEP

ING Groep is opgericht in 1991 via een fusie van de verzekeraar Nationale-Nederlanden, en de bank NMB Postbank Groep. Met deze combinatie van bankieren, beleggen en verzekeren heeft het concern zich ontwikkeld tot een bedrijf dat een prominente positie heeft op het gebied van geïntegreerde financiële diensten.
ING Groep is een beursgenoteerde onderneming, met een notering aan de beurzen in Amsterdam, New York, Brussel, Parijs, Zürich en Frankfurt. Meer informatie over ING Groep is beschikbaar op www.ing.com.

ING REAL ESTATE

ING Real Estate BV ('ING Real Estate') is ontstaan in 1995 door een combinatie van Nationale-Nederlanden Vastgoed en de ontwikkelings- en financieringsmaatschappij MBO (Maatschappij voor BedrijfsObjecten), welke een onderdeel was van ING Bank. Tot aan deze fusie hadden beide partijen zelf al meer dan 30 jaar ervaring in vastgoed.

ING Real Estate's nationale en internationale activiteiten bestaan uit het ontwikkelen (Development) van, financieren (Finance) van en beleggen (Investment Management) in vastgoed in de sectoren wonen, winkelen, werken, logistiek, parkeren en leisure.

ING Real Estate behoort tot de grootste vastgoedondernemingen in de wereld met circa € 75,1 miljard onder beheer. Meer informatie over ING Real Estate is beschikbaar op www.ingrealestate.com.

ING REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

ING Real Estate Investment Management ('Investment Management') heeft een jarenlange ervaring en diepgaande kennis op het gebied van vastgoedbeleggingen. Investment Management stelt zijn kennis en ervaring beschikbaar via beleggingsproducten voor derden, onder andere via vastgoedfondsen. Dit maakt het ook voor een particuliere belegger mogelijk op een relatief eenvoudige manier in vastgoed te beleggen.

Investment Management beheert voor een totaal van circa € 51,5 miljard aan vastgoedbeleggingen vanuit verschillende kantoren verspreid over diverse landen. De organisatie is opgedeeld in een aantal regio's, waarbij ING Real Estate Investment Management Europe BV de regio Europa bedient.

ING REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT PRIVATE CLIENTS EUROPE BV

ING Real Estate Investment Management Private Clients Europe BV ('de Initiatiefnemer'), een onderdeel van ING Real Estate Investment Management, richt zich specifiek op het bedienen van particuliere beleggers met interesse in beleggen in vastgoed. Een toegewijd team van deskundige vastgoedprofessionals met jarenlange ervaring in de vastgoedbranche zorgt voor het beheer van de vastgoedprojecten en de fondsstructuren.

ING REAL ESTATE PRIVATE FUND MANAGEMENT BV

ING Real Estate Private Fund Management BV heeft de volgende vier fondsen voor particuliere beleggers met een initiële omvang van € 206,4 mln reeds succesvol in de markt geplaatst:

1. **ING Real Estate Woningfonds I CV**
   Dit fonds, bij oprichting bestaande uit 255 verhuurde woningen verspreid over 5 locaties in Nederland, werd in december 2004 opgericht.

2. **ING Real Estate Woningfonds II CV**
   Dit fonds, bij oprichting bestaande uit 445 verhuurde woningen verspreid over 5 locaties in Nederland, werd in juni 2005 opgericht.

3. **ING Real Estate Woning-Winkelfonds III CV**
   Dit fonds, bij oprichting bestaande uit 206 verhuurde woningen verspreid over 6 locaties en 17 winkelunits verspreid over 7 locaties in Nederland, werd in december 2005 opgericht.

4. **ING Real Estate Woningfonds IV CV**
   Dit fonds, bij oprichting bestaande uit 255 verhuurde woningen verspreid over 8 locaties in Nederland, werd in juli 2006 opgericht.

Meer informatie is beschikbaar op: www.ingrealestateprivatefundmanagement.nl.

4 Economie en vastgoed

4.1 ECONOMIE

De economische groei in Nederland trekt stevig aan. Het consumentenvertrouwen verbetert gestaag en was in juni 2006 voor het eerst in vijf jaar positief. Het oordeel van de consumenten over het economische klimaat in de komende twaalf maanden bereikte zelfs de hoogste waarde in 20 jaar tijd (bron: Centraal Bureau voor de Statistiek ('CBS'), juni 2006). Het gestegen consumentenvertrouwen, gecombineerd met een verruiming van het besteedbaar inkomen, heeft in de afgelopen maanden geleid tot een sterke stijging van de particuliere consumptie. Ook het producentenvertrouwen heeft zich in de eerste helft van 2006 positief ontwikkeld. Het gestegen producentenvertrouwen lijkt een positieve impuls te geven aan de arbeidsmarkt, gezien het feit dat de werkloosheid sneller daalt dan verwacht. Ook het monetaire beleid is nog altijd accommoderend. Ondanks dat de Europese Centrale Bank (ECB) de herfinancieringsrente in juni verhoogde naar 2,75% (bron: IEX, juli 2006), blijft de rente in historisch perspectief laag.

De verwachtingen omtrent het economische groeipercentage van Nederland voor de komende jaren zijn positief. In 2006 lijkt de groei in Nederland voor het eerst deze eeuw het gemiddelde groeicijfer binnen de Eurozone te overtreffen (bron: Thomson Financial Datastream). De Nederlandse arbeidsmarkt trekt duidelijk aan getuige het hoge aantal vacatures, wat impliceert dat de werkloosheid verder kan dalen. Bovendien hebben de Nederlanders in de afgelopen onzekere jaren een aanzienlijk reservoir aan spaargeld opgebouwd; als besloten wordt dit (gedeeltelijk) te consumeren, zal dat eveneens een extra impuls aan de economische groei geven.

De goede economische vooruitzichten zullen naar verwachting niet negatief beïnvloed worden door de val van het kabinet in juni 2006 (bron: ING Economisch Bureau, juli 2006). Wel betekent dit dat er reeds dit jaar verkiezingen gehouden worden, met inherent onzekerheden over de kleur van een nieuw kabinet en de te voeren (economische) politiek. Daarnaast vormen de sterk gestegen grondstofprijzen, die kunnen gaan doorwerken in de inflatiecijfers, een risico. Hogere inflatie zou de ECB er immers toe zou kunnen doen besluiten verdere renteverhogingen door te voeren (bron: ECB). Bovendien vormt het toegenomen protectionisme en een mogelijke verzwakking van de dollar een risico voor de Nederlandse export, welke nog altijd geldt als een zeer belangrijke drijfkracht van de Nederlandse economische groei (bron: ING Dutch View, juni 2006).

Tabel 1 **Macro-economische indicatoren Nederland**

		2005	2006V	2007V	2008V
Reële BBP	(% joj)	1.5	2.2	2.5	1.9
Consumentenprijsindex	(% joj)	1.5	1.6	1.7	2.0
Werkloosheid	% beroepsbevolking	6.5	5.6	5.2	4.9
3 maands rente (Eurozone)	Jaarultimo	2.50	3.30	3.30	3.60
10 jaars rente (Eurozone)	Jaarultimo	3.30	3.95	3.85	4.00

(Bron: ING Wholesale Banking, augustus 2006) v = verwachting joj = jaar op jaar

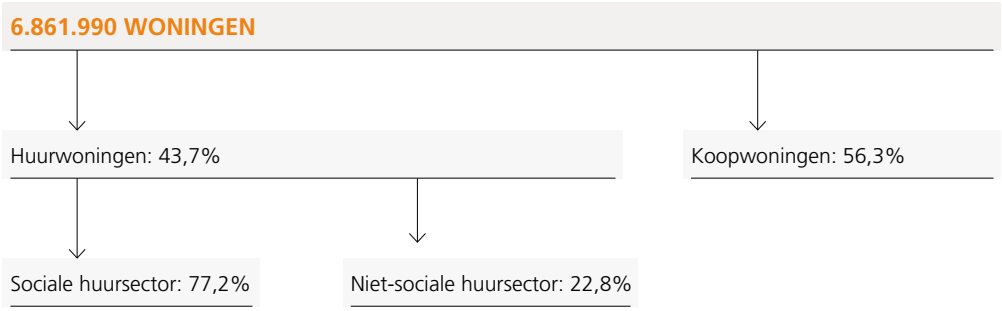
4.2 DE NEDERLANDSE WONINGMARKT

Dit deel van het Prospectus beschrijft de situatie op de Nederlandse woningmarkt. De nadruk ligt op de koopwoningenmarkt omdat het rendement van het Fonds voor een belangrijk deel wordt bepaald door de verkoop van woningen uit de portefeuille. De ontwikkelingen op de koopwoningenmarkt zijn in deze context van groot belang. Daarnaast zal ook de huurwoningenmarkt kort worden beschreven. De focus ligt hierbij op het huurbeleid.

Algemeen
Nederland heeft een woningvoorraad die bestaat uit bijna 6,9 miljoen woningen (figuur 1). Van deze voorraad is minder dan de helft (43,7%) een huurwoning, het andere deel bestaat uit koopwoningen (bron: ABF Vastgoedmonitor 2005, CBS). Het aandeel huurwoningen is de afgelopen jaren enigszins afgenomen. Deze afname is een gevolg van stimulering van het eigen woningbezit door de overheid en de populariteit van de eigen woning onder consumenten. De consument ziet de eigen woning namelijk steeds meer als een spaarpot voor later.

Het overgrote deel van de 3 miljoen huurwoningen in ons land behoort tot de sociale huursector (ongeveer 2,3 miljoen). De resterende huurwoningen zijn eigendom van particuliere verhuurders, institutionele beleggers en een kleine categorie overigen, waaronder gemeentes, provincies en waterschappen.

Figuur 1 **De Nederlandse woningvoorraad**

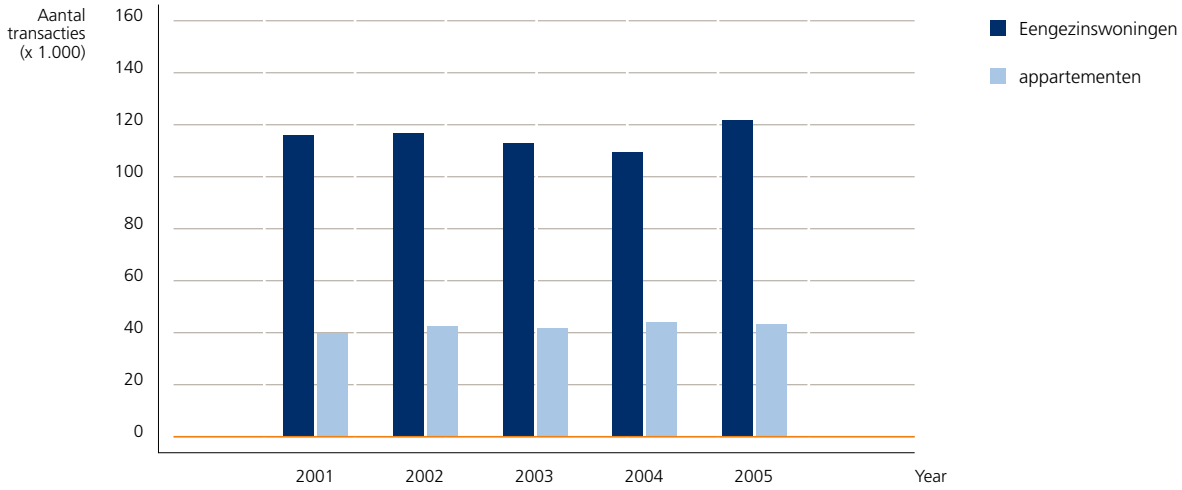


(bron: ABF Vastgoedmonitor 2005, CBS)

MARKTONTWIKKELINGEN OP DE KOOPWONINGENMARKT

Vraag
De vraag naar koopwoningen is uitgedrukt in het aantal transacties. Al geruime tijd is er een langzaam stijgend aantal transacties in appartementen, het aantal transacties in eengezinswoningen is meer volatiel (figuur 2). Na een kleine terugloop in de jaren 2003 en 2004 is het aantal transacties in 2005 weer aanzienlijk gestegen.

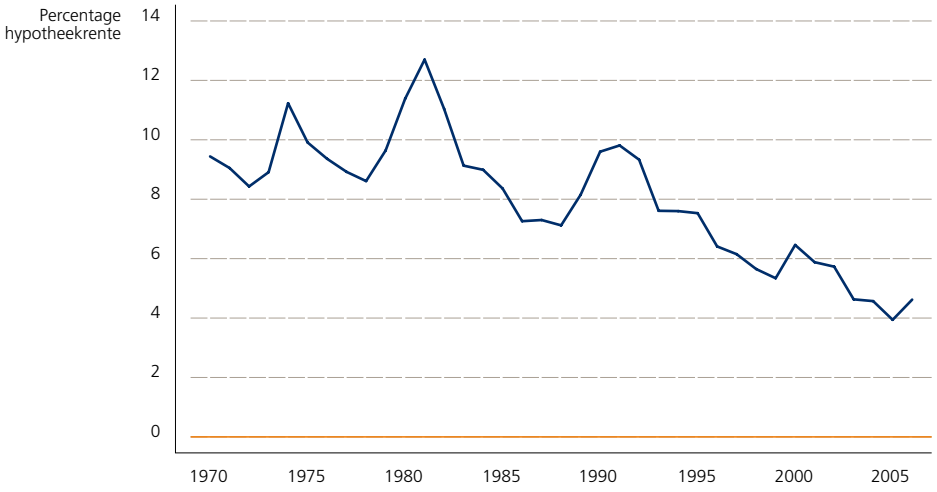
Figuur 2 **Aantal transacties in de koopwoningenmarkt**



(bron: Kadaster)

Eén van de belangrijkste factoren voor de blijvend hoge vraag naar koopwoningen is de lage hypotheekrente in combinatie met het woningtekort. Figuur 3 laat de ontwikkeling van de hypotheekrente zien.

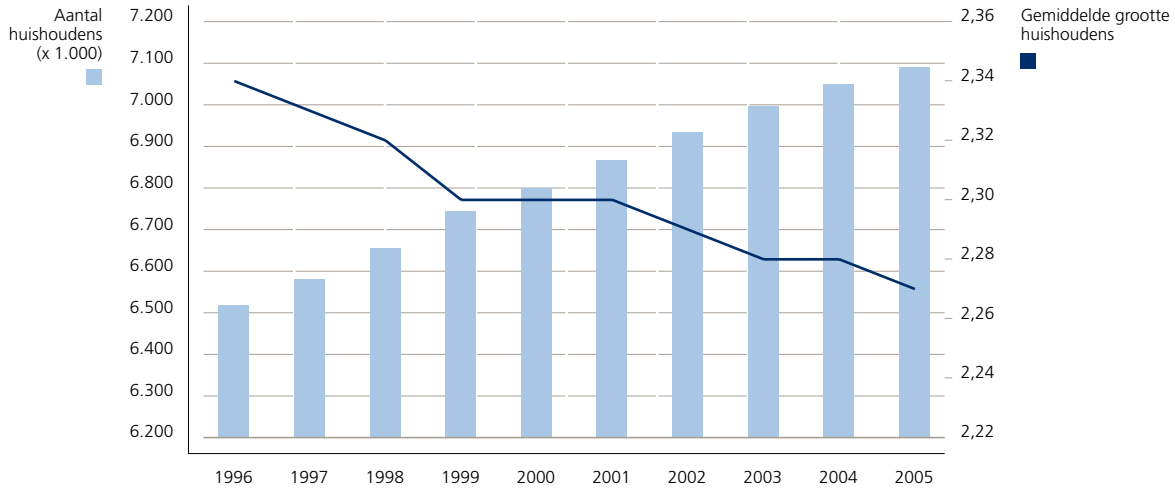
Figuur 3 **Ontwikkeling van de hypotheekrente**



(Hypotheekrente reeks met een gemiddelde rentevoet van uitgegeven hypotheken met een looptijd tussen 1 en 10 jaar rentevast -uitgegeven door in Nederland gevestigde monetair financiële instellingen, bron: Thomson Financial Datastream/ de Nederlandsche Bank, tweede kwartaal 2006)

Naast de hypotheekrente is ook de groei van het aantal huishoudens van invloed op de vraag naar woningen. De Nederlandse bevolking is tot en met 2002 sterk gegroeid, daarna is deze groei echter teruggelopen. De voortdurende afname van de gemiddelde huishoudengrootte heeft gezorgd voor een toename van het aantal huishoudens met 8,8% over de periode 1996 tot en met 2005 (figuur 4). Concluderend zal naar verwachting, gezien de lage hypotheekrente, de bevolkingsgroei en de afname van de gemiddelde huishoudengrootte, de vraag naar koopwoningen hoog blijven.

Figuur 4 **Ontwikkeling van het aantal huishoudens en de gemiddelde huishoudengrootte**

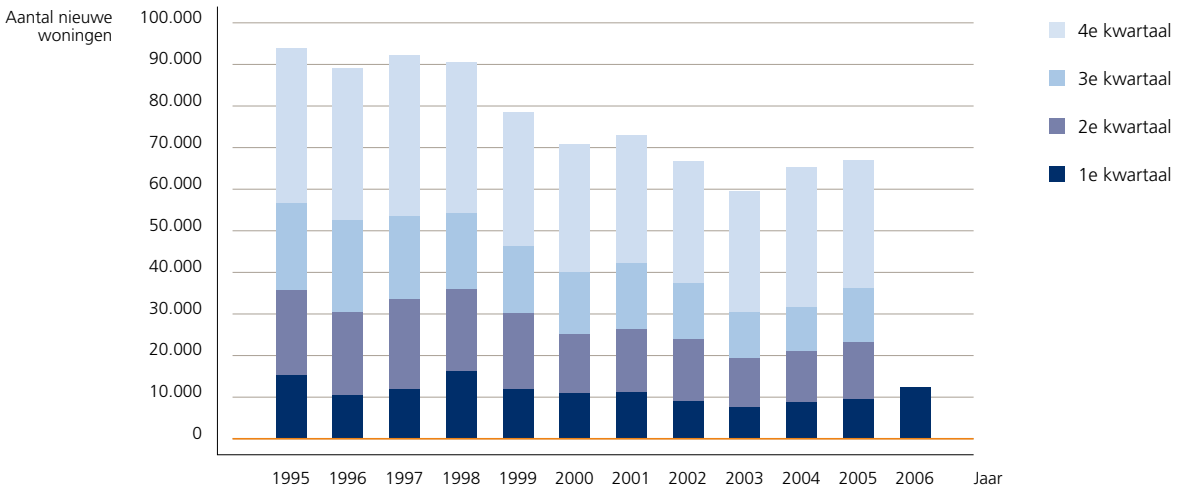


(bron: CBS)

Aanbod

De afgelopen jaren is de ontwikkeling van het aanbod van woningen structureel achter gebleven bij de doelstellingen van de overheid. Dit heeft geresulteerd in een oplopend woningtekort. In het Woningbehoefte Onderzoek 2002 becijfert het Ministerie van VROM het tekort op 2,5% van de totale woningvoorraad, wat neerkomt op ongeveer 170.000 woningen. In de nieuwe Nota Ruimte komt het ministerie met plannen om het tekort terug te brengen tot 1,5-2,0% in het jaar 2010. Om deze doelstelling te halen zullen er jaarlijks gemiddeld 89.000 nieuwe woningen moeten worden gebouwd. De afgelopen jaren lag het aantal nieuwbouwwoningen echter een stuk lager (figuur 5). Op dit moment zit de bouwproductie weer in de lift, echter het is de verwachting dat de target van 89.000 woningen in 2006 nog steeds niet wordt gehaald.

Figuur 5 **Nieuwbouwproductie naar eigendomssituatie**

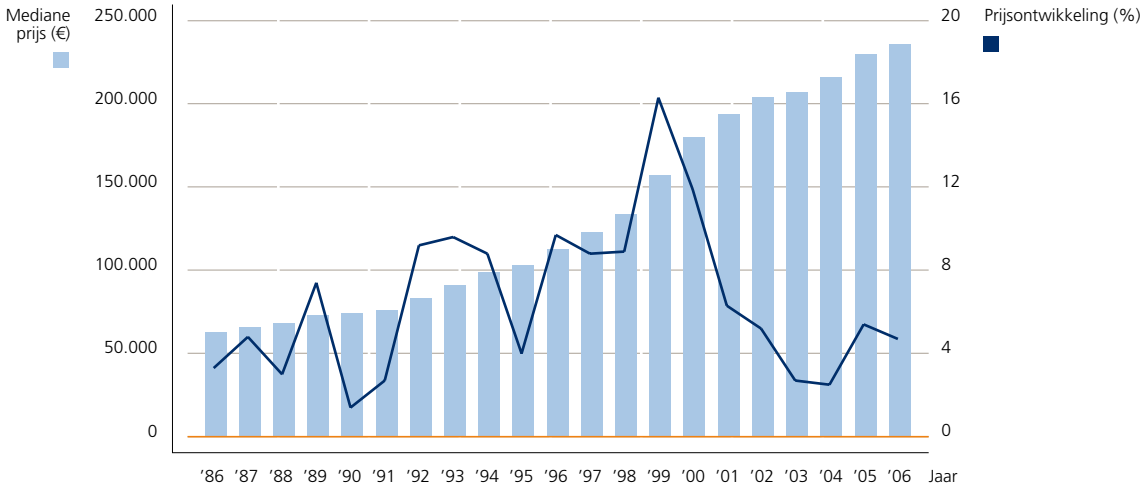


(bron: CBS)

Prijsontwikkeling

De prijsontwikkeling op de Nederlandse koopwoningenmarkt is sinds 2001, na jaren van sterke groei, gestabiliseerd (figuur 6). De prijsstijging over het jaar 2005 was fors met 5,4% en lag daarmee ruim boven het inflatieniveau (bron: NVM, o.g. en vastgoeddeskundigen). Deze prijsstijging is deels te verklaren door de relatief lage hypotheekrente in combinatie met het woningtekort. Door de licht stijgende rente neemt de betaalbaarheid af, de verwachting is dan ook dat dit zal resulteren in een licht lagere prijsstijging.

Figuur 6 **Prijsontwikkeling in de bestaande voorraad**



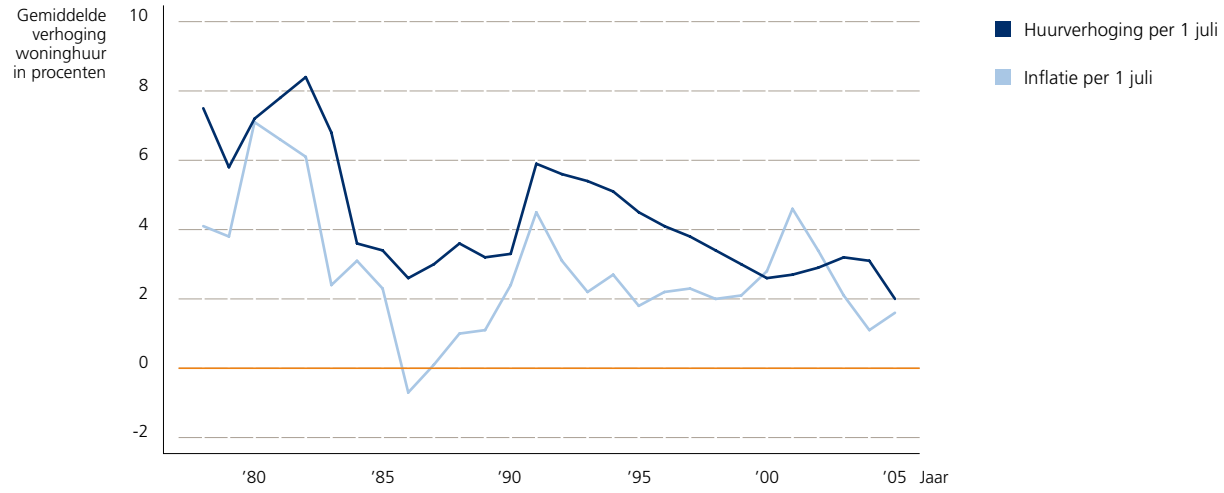
(bron: NVM, tweede kwartaal 2006)

Huurwoningenmarkt

De vraag op de huurwoningenmarkt overtreft in de meeste regio's en prijssegmenten het aanbod. Van structurele leegstand is daarom nauwelijks sprake (bron: NVM).
De huurprijzen zijn na een licht stijgende groei in de afgelopen jaren duidelijk minder gestegen (figuur 7). De voornaamste reden voor deze fors mindere huurstijging is een verandering in de huurprijswetgeving. De huurprijsstijging is door deze wetgeving de laatste jaren sterk gelieerd aan de inflatie. Waar dit in eerdere jaren een vijfjaars-gemiddelde inflatie betrof, is dit in het laatste jaar naar een éénjaarsgemiddelde inflatie aangepast.

Tijdens het eerste halfjaar van 2006 is een wetsvoorstel voor de betaalbaarheidsheffing geïntroduceerd. Het ministerie van VROM wil deze heffing oplegging aan verhuurders ter compensatie van verruimde mogelijkheden om de huren te verhogen. Voor woningen onder de heffingsgrens (deze verschilt per gemeente) bedraagt de heffings-bijdrage € 0,96 per € 1.000 WOZ-waarde. Deze waarde bedraagt circa 80% van de leegwaarde. Indien het wetsvoorstel ongewijzigd door de kamers wordt overgenomen zal dit tot extra kosten leiden voor de woningen in ING Real Estate Woning-Winkel-fonds V CV. Door de val van het kabinet in juni 2006 is het echter onzeker geworden of dit nieuwe huurbeleid zal worden doorgevoerd.

Figuur 7 **Gemiddelde verhoging woninghuren en inflatie in Nederland**

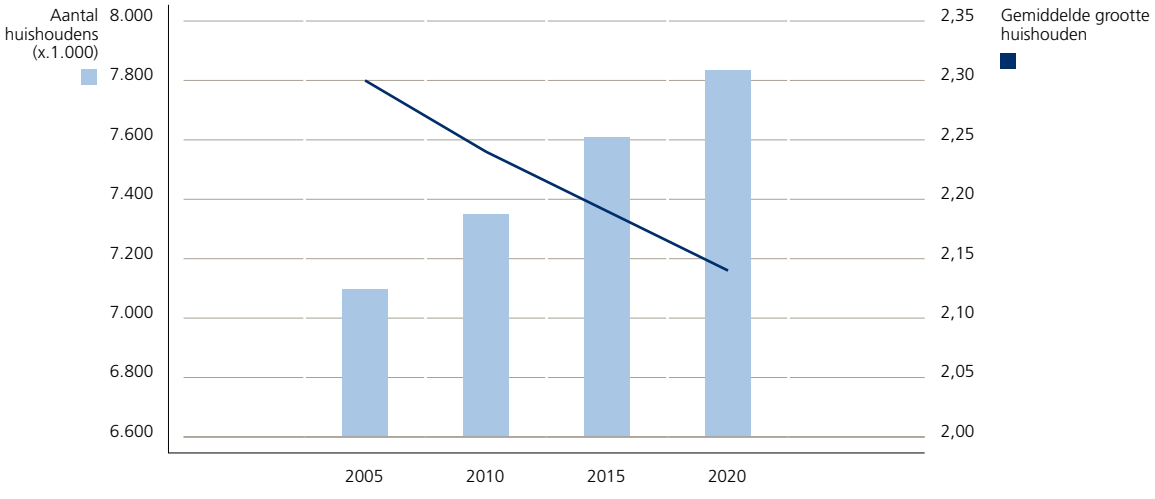


(bron: CBS)

Vooruitzichten woningmarkt

Naar alle waarschijnlijkheid zal ook in de toekomst de vraag het aanbod blijven overtreffen, mede vanwege de voorspelde ontwikkeling van het aantal huishoudens (figuur 8). Door de steeds kleinere huishoudengrootte neemt het aantal huishoudens fors toe. Dit, in combinatie met een aantal belangrijke indicatoren zoals de nog steeds historisch lage hypotheekrente en de beperkte nieuwbouwproductie in de afgelopen jaren, maakt dat de algemene verwachting positief is en dat de huizenprijzen in 2006 en 2007 een stijging boven het inflatieniveau zullen laten zien.

Figuur 8 **Voorspelde ontwikkeling van het aantal huishoudens**



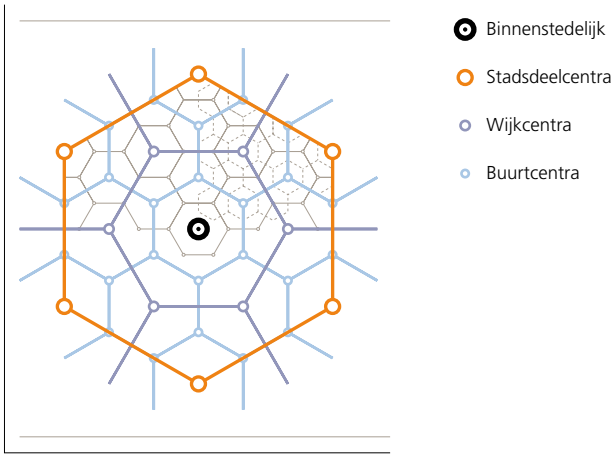
(bron: CBS)

4.3 DE NEDERLANDSE WINKELMARKT

Hieronder worden de karakteristieken van de Nederlandse winkelmarkt beschreven. De historie van de winkelmarkt wordt kort beschreven. Daarna zal de huidige vraag en aanbod situatie besproken worden. Tot slot wordt ingegaan op de karakteristieken van de beleggingsmarkt in winkelvastgoed.

Algemeen
Sinds de Tweede Wereldoorlog heeft Nederland een strikt gereguleerd vestigingsbeleid voor de detailhandel gehad. Hierdoor bleef de onderlinge concurrentie tussen de verschillende winkelcentra beperkt. De winkelcentra worden grofweg ingedeeld naar binnenstedelijk, stadsdeelcentra, wijkcentra en buurtcentra (figuur 9). Vanaf het begin van de jaren negentig is het vestigingsbeleid voor winkels enigszins versoepeld. Als gevolg hiervan kwamen er veel grote winkelconcentraties aan de rand van de steden, de zogenaamde grootschalige detailhandelsvestigingen en perifere detailhandelsvestigingen (GDV/PDV locaties). De enorme groei van dit soort locaties heeft op sommige plaatsen tot overaanbod geleid.

Figuur 9 **Winkelstructuur in Nederland**



(Bron: Interstedelijke verzorgingsstructuur volgens Christaller)

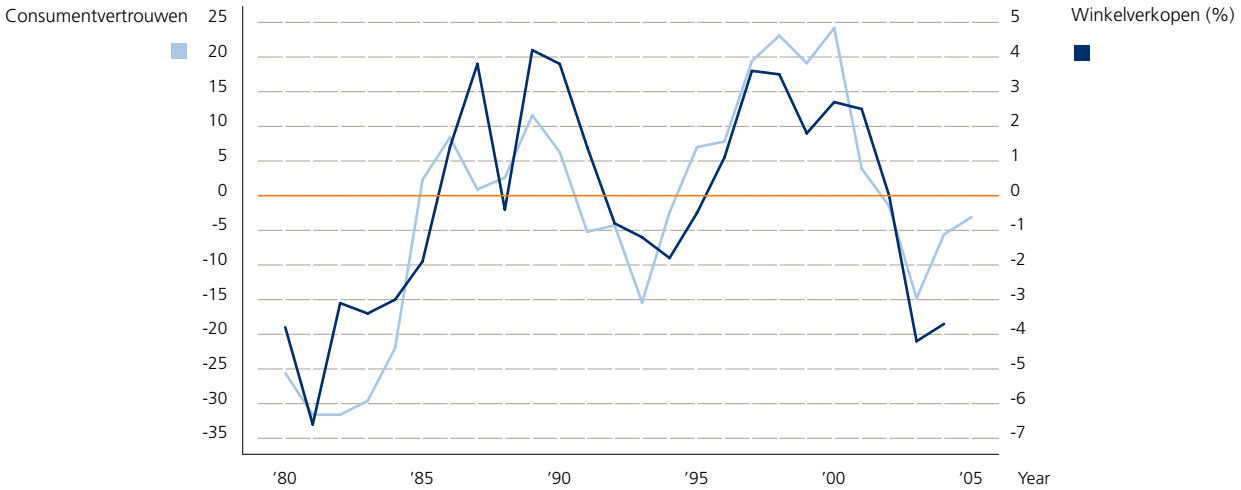
De huidige Nederlandse winkelmarkt is een volwassen markt waarin een groot aantal detailhandelketens actief is en waar relatief veel winkelaanbod per inwoner is. Volgens Locatus[1)] heeft Nederland 123.000 winkelpanden met een totaal oppervlak van bijna 28 miljoen m^2. Dat is gemiddeld 1,7 m^2 per inwoner waarmee Nederland één van de koplopers in Europa is.
Een duidelijke trend die in de winkelmarkt waarneembaar is, is het groter worden van het verkoopvloeroppervlak van de winkels. Met name de grote (internationale) winkelketens zijn steeds vaker op zoek naar winkels met grotere metrages om hun volledige assortiment te kunnen tonen en hun winkels zo efficiënt mogelijk te exploiteren. Echter, een bepaalde groep winkeliers, met name in de telefonie branche en de bijouterie, heeft juist voorkeur voor een kleine winkel aangezien dit beter aansluit bij hun specifieke producten.

Vraag en aanbod
De winkelmarkt reageert met een vertraging op economische ontwikkelingen. Belangrijkste economische drijvers voor de winkelmarkt zijn het consumenten-

1) Locatus BV is als onafhankelijke bron marktleider op het gebied van winkelinformatie in Nederland

vertrouwen en de consumentenbestedingen. De drijvers ontwikkelen zich, na een aantal moeilijke jaren, weer positief sinds eind 2005 (figuur 10). Deze opgaande trend heeft een positief effect op winkelverkopen en omzetten van de winkeliers.

Figuur 10 **Winkelverkopen versus consumentenvertrouwen**



(Bron: Thomson Financial Datastream / OECD, Europese Commissie)

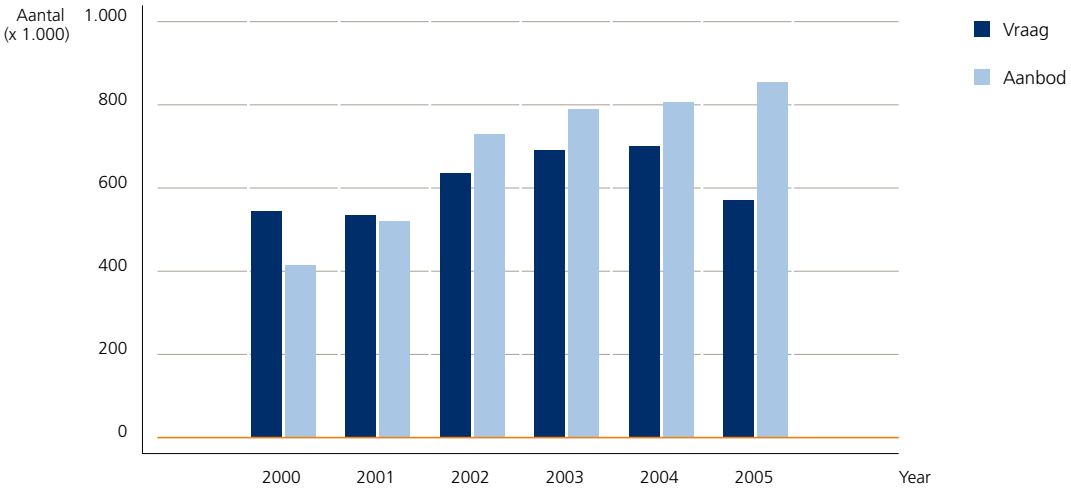
De positieve ontwikkeling van de economische drijvers van de winkelmarkt heeft een gunstig effect op de winkelvastgoedmarkt. De vraag naar winkelruimte is groeiende, vooral naar de toplocaties in binnensteden. Deze groei wordt veroorzaakt doordat winkeliers het aantal winkelruimtes willen uitbreiden dan wel een betere locatie wensen. Bovendien komt er ook steeds meer vraag van internationale winkeliers die hun activiteiten willen uitbreiden naar Nederland. Toplocaties worden gekenmerkt door grote passantenaantallen, lage leegstand en de aanwezigheid van (inter)-nationale trekkers. Echter, de vraag naar minder goede winkellocaties staat onder druk doordat winkeliers diverse goede alternatieven hebben met een betere prijs/kwaliteit verhouding.

De vraag naar winkelruimte in buurt- en wijkcentra heeft minder hinder ondervonden van de economische zwakkere jaren in het recente verleden. Dit kan verklaard worden doordat deze winkelgebieden zich meer richten op dagelijkse boodschappen van de consument. Steeds belangrijkere voorwaarden voor deze centra zijn een goede bereikbaarheid en ruim voldoende parkeervoorzieningen. Daarnaast is een groot verzorgingsgebied en de juiste mix van winkelaanbod met minimaal een grote supermarkt een vereiste.

Over het algemeen kan gezegd worden dat perifere winkellocaties gevoelig zijn voor economische schommelingen. Er is echter onderscheid te maken tussen bouwmarkten en woonboulevards. Met name de winkeliers van woonboulevards worden beïnvloed door de economische situatie, daar waar de doe-het-zelf branche veel minder volatiel is. In de huidige positieve trend in winkelbestedingen zullen de perifere winkellocaties een positieve stimulans krijgen.

Het aanbod van winkelruimte is gestegen als gevolg van de verminderde vraag in afgelopen jaren (figuur 11). Het aantal winkelplannen dat daadwerkelijk ontwikkeld is, is daarom beperkt geweest. Het aanbod van (relatief) kleine winkelruimtes is voor-namelijk terug te vinden op bestaande winkellocaties. De grote winkelruimtes zijn met name te vinden in nieuwe winkelontwikkelingen.

Figuur 11 **Vraag en aanbod winkelruimtes**

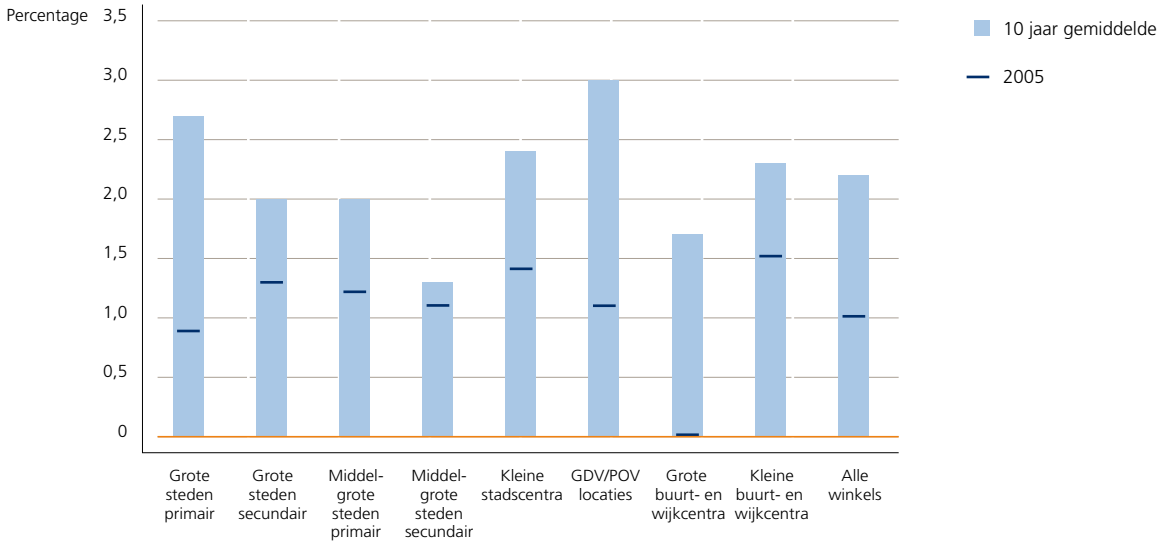


(Bron: DTZ Zadelhoff Research)

Huurniveaus

De huurgroei van het afgelopen jaar was relatief laag in vergelijking met de tienjaars gemiddelde huurgroei, hetgeen met name veroorzaakt werd door de zwakke economie. In het algemeen zijn de huren van winkelruimtes momenteel redelijk stabiel. Een uitzondering hierop zijn de huren op toplocaties welke een lichte huurstijging doormaken als gevolg van schaarste in aanbod en grote vraag van (inter)nationale ketens. Het aantrekken van de economie zal over het algemeen een positieve invloed hebben op de huurprijsontwikkeling in de toekomst.

Figuur 12 **Markthuurgroei**



(Bron: ROZ/IPD)

Vooruitzichten winkelmarkt

Op de korte termijn zullen er weinig verschuivingen plaatsvinden binnen de winkelmarkt. De vraag naar toplocaties zal blijven aanhouden. De vraag naar minder goede locaties staat enigszins onder druk als gevolg van de relatief zwakke prijs/kwaliteit verhouding van dit type winkellocaties. Winkeliers hebben hierdoor diverse goede alternatieve winkellocaties zowel wat betreft de omvang van het aanbod als de

beschikbare huurniveaus. Door de invoering van de Nota Ruimte, met als gevolg een minder strikt vestigings-beleid voor winkels, ontstaan er meer mogelijkheden voor perifere winkellocaties met grootschalige winkelruimtes. Voor de iets langere termijn wordt verwacht dat steeds meer van dit soort perifere winkellocaties, welke tevens grootschalige winkel-ruimtes aanbieden, zullen ontstaan. Dit sluit aan bij de groeiende vraag naar groot-schalige winkelruimtes. De vraag naar winkelruimtes zal in grote mate afhangen van de verwachte verdere groei in consumentenbestedingen.

Het is de verwachting dat de groei van nieuw winkelaanbod beperkt zal zijn, aangezien het aantal uitgegeven bouwvergunningen slechts 300.000 m^2 betreft. Dit is slechts ongeveer 1% van het totale winkeloppervlak in Nederland.

4.4 BELEGGEN IN VASTGOED

Voor particuliere beleggers biedt het collectief beleggen door middel van een deelname in een beleggingsinstelling over het algemeen de volgende voordelen:
- Grotere beleggingsdeskundigheid
- Geringere kosten
- Betere risicospreiding

Uit oogpunt van risicospreiding wordt het veelal verstandig geacht om naast aandelen en obligaties een gedeelte van de individuele beleggingsportefeuille uit (deelnemingen in) vastgoed te laten bestaan. Een vastgoedbeleggingsinstelling biedt de mogelijkheid om met relatief kleine bedragen deel te nemen in onroerend goed beleggingen.

Beleggen in woningen
Een belegging in woningen kenmerkt zich in de regel door een relatief stabiel direct rendement dat voortvloeit uit behaalde huurinkomsten, die doorgaans gekoppeld zijn aan het inflatieniveau. Naast een stabiel direct rendement biedt het beleggen in woningen een indirecte component in de vorm van de waardeontwikkeling van de woningen. De som van beide componenten geeft het totale rendement van een belegging in woningen. Leegstand en huurachterstanden kunnen bedoeld rendement aantasten.

Beleggen in winkels
Winkelvastgoedbeleggingen zijn populair bij investeerders door het zeer gunstige risico/rendementsprofiel. Dit gunstige investeringsprofiel wordt gekenmerkt door een relatief hoog en stabiel direct rendement dat wordt gegenereerd uit de huur-inkomsten. Daarnaast wordt het totale rendement van een winkelbelegging gecomplementeerd door de waardegroei. Door de grote interesse in winkelvastgoed is de waardegroei het laatste jaar zeer positief geweest, met name voor winkels op primaire winkellocaties.

Beleggen in woningen én winkels
Door te beleggen in woningen en winkels kan geprofiteerd worden van het hoge stabiele rendement van een winkelbelegging met de kansen voor een relatief grote waarde groei van de woningbeleggingen als gevolg van de verkoopstrategie.

Beleggen in vastgoed CVs
Bij het beleggen in vastgoed CVs dienen particuliere beleggers goede nota te nemen van de eigenschappen van de CV, de kwaliteit van het onroerend goed, de kosten-structuur en de reputatie en staat van dienst van de aanbieder. Beleggers hebben de keuze om deel te nemen in vastgoedbeleggingen die wel of niet onder toezicht staan van de AFM. Indien (particuliere) beleggers prijs stellen op de waarborgen die toezicht op grond van de Wet toezicht beleggingsinstellingen biedt, is het aan te raden te kiezen voor een beleggingsinstelling waarbij de AFM toezicht uitoefent op de beheerder en de personen die de algemene gang van zaken van de beleggingsinstelling bepalen.

5 Portefeuille van het Fonds

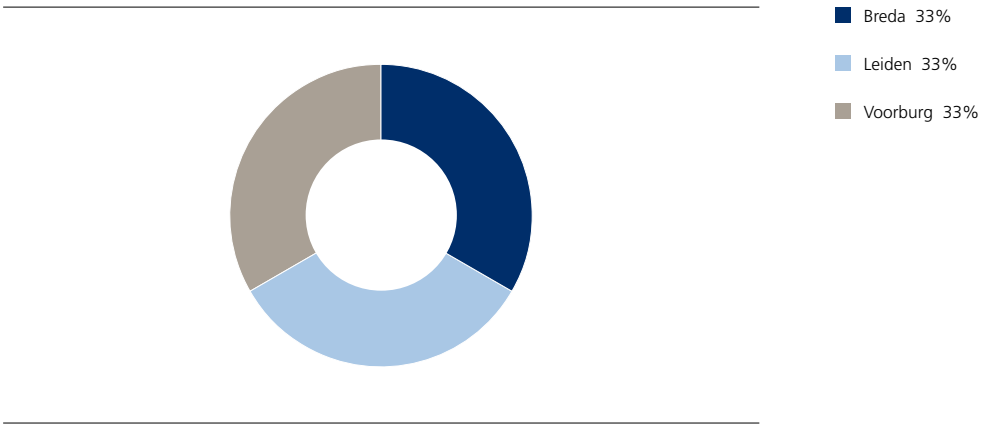
De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit zowel woningen als winkels, waardoor een goede spreiding van het beleggingsrisico ontstaat. Onderstaand worden de Woningobjecten en Winkelobjecten afzonderlijk beschreven.

5.1 WONINGPORTEFEUILLE ALGEMEEN

De portefeuille van het Fonds bestaat uit 124 eengezinswoningen en 68 appartementen met een door de taxateurs geschatte totale leegwaarde van circa € 39.360.000. De portefeuille bestaat uit de volgende drie Woningobjecten:
1 Bontwerkerstraat, Breda, provincie Noord-Brabant, 68 eengezinswoningen;
2 Beekforel, Leiden, provincie Zuid-Holland, 56 eengezinswoningen;
3 Klaverweide, Voorburg, provincie Zuid-Holland, 68 appartementen.

Risicospreiding
Het beleggen in woningen in verschillende regio's en typen woningen spreidt de risico's in de portefeuille. De woningportefeuille van het Fonds kent de volgende geografische spreiding:

Figuur 1 **Geografische spreiding van de woningportefeuille (naar leegwaarde)**



Alle drie de objecten vormen ongeveer 1/3 deel van de woningportefeuille.
De objecten in Leiden en Voorburg zijn beide gelegen in de provincie Zuid-Holland en het object in Breda is gelegen in de provincie Noord-Brabant. De woningportefeuille heeft hierdoor een zwaartepunt in de zuidelijke randstad.

De woningportefeuille kenmerkt zich door een spreiding naar type vastgoed. 33% van de totale waarde van de woningportefeuille bestaat uit appartementen, 67% van de totale waarde van de woningportefeuille bestaat uit eengezinswoningen. Het betreft woningen die in verschillende huurprijscategorieën vallen. Alle woningen bevinden zich in het lage en middensegment van de koopwoningenmarkt (prijzen tot € 400.000).

Verkoper
De Woningobjecten zijn rechtstreeks van een ING vennootschap aangekocht, namelijk Bouwfonds Nationale-Nederlanden BV (100% ING). Aangezien het hier een gelieerde partij betreft, zijn alle woningen door een onafhankelijke registertaxateur (Meeùs Bedrijfshuisvesting Midden BV) getaxeerd en is deze taxatie vervolgens door een tweede externe taxateur (Boer Hartog Hooft Consultancy BV) geverifieerd en goedgekeurd. De taxatiewaarde kosten koper van deze objecten is gelijk aan de aankoopsom kosten koper.

Mutatiegraad
Een belangrijke factor voor het rendement van het Fonds is de mutatiegraad van de Woningobjecten. Dit is de mate waarin huuropzeggingen optreden in de portefeuille. Een hoge mutatiegraad werkt positief uit in het rendement. Woningen die leeg komen, zullen te koop worden aangeboden onder begeleiding van een externe makelaar.
De mutatiegraad van huurwoningen in gelijksoortige complexen ligt bij ING Real Estate Investment Management historisch gezien gemiddeld op ongeveer 10%. Voor het Fonds wordt in het geprognosticeerd rendementsmodel tot 2009 eveneens gerekend met 10%, vanaf 2010 wordt gerekend met 9%.

Huurcontract
Alle huurovereenkomsten zijn gesloten met ING Real Estate dan wel haar rechtsvoorgangers. De woningen zijn altijd in eigendom geweest bij onderdelen van ING Groep. De huurcontracten zijn gebaseerd op de modellen van de ROZ (Raad voor Onroerende Zaken).

Verzekering
De Woningobjecten worden afhankelijk van de juridische structuur door de Bewaarder of de Vereniging van Eigenaars (VVE) tegen in de markt gebruikelijke condities verzekerd. Er wordt minimaal een opstalverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering ten behoeve van de Woningobjecten afgesloten.

Staat van onderhoud
De staat van onderhoud van de Woningobjecten is goed. De vorige eigenaar heeft de onderhoudswerkzaamheden conform een meerjarenplanning uitgevoerd.

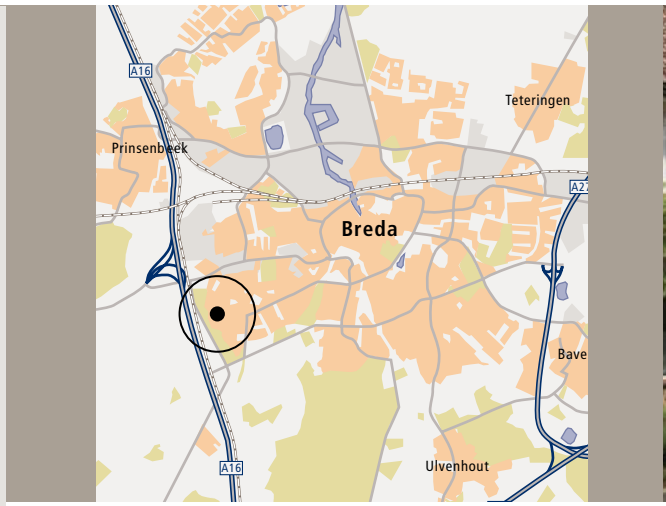
5.2 WONINGOBJECTEN

Plaats	Adres
Breda	Bontwerkerstraat Laarzenmakerstraat Mandenmakerstraat Nestelmakerstraat Plateelbakkerstraat Schrijnwerkerstraat Witwerkerstraat
Leiden	Beekforel Meerforel Purperforel Rivierforel Snoekforel Zalmforel Zeeforel
Voorburg	Klaverweide

OBJECT BREDA, BONTWERKERSTRAAT

Kerngegevens

Aantal woningen	68
Type woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1975
Locatie	Princenhage
Taxatiewaarde	€ 191.000 per woning
Gemiddelde huurprijs	€ 585 per woning per maand



Ligging
Het object Bontwerkerstraat bestaat uit 68 eengezinswoningen in de stad Breda (170.125 inwoners, CBS juni 2006). Breda is een snel groeiende stad, waar een groot aantal infrastructurele projecten wordt gerealiseerd, zoals de verbreding van de autosnelweg A16 en de aanleg van de HSL. De woningen zijn gelegen in de wijk Princenhage aan de westkant van Breda.

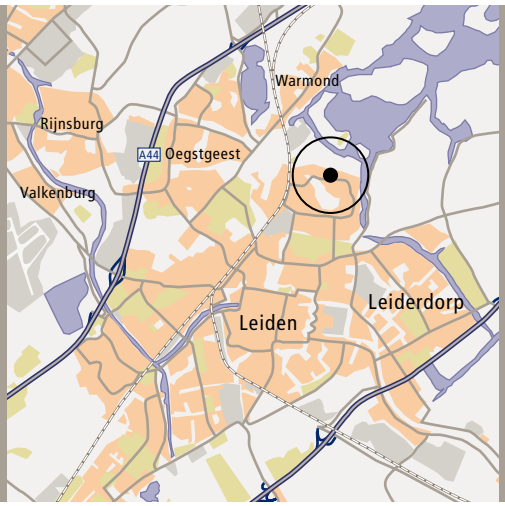
Princenhage was vroeger een zelfstandige gemeente doch is later bij Breda gevoegd. Deze wijk dateert uit de jaren zeventig en is strategisch gelegen nabij de snelweg A16, geluidswallen zorgen ervoor dat de overlast van de snelweg, welke momenteel wordt verbreed, beperkt blijft. De bereikbaarheid van de wijk per auto en per openbaar vervoer is goed. In het centrum van de wijk herkent men nog duidelijk het dorpse karakter en vindt men voldoende voorzieningen.

Soort woning
De ruime 5-kamer eengezinswoningen met tuin zijn rustig gelegen binnen de wijk. De omgeving is verkeersluw en daardoor ideaal voor gezinnen met kinderen.
De woningen dateren uit het jaar 1975 (gemiddeld bouwjaar) en hebben een huurniveau van gemiddeld € 585 per maand (peildatum: juli 2006). De huurders zijn vooral gezinnen met kinderen. De door de taxateurs geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (kosten koper) bedraagt gemiddeld € 191.000 per woning.

OBJECT LEIDEN, FORELLEN

Kerngegevens

Aantal woningen	56
Type woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1981
Locatie	Leedewijk-Noord
Taxatiewaarde	€ 242.000 per woning
Gemiddelde huurprijs	€ 692 per woning per maand



Ligging
Het object is gelegen in de Merenwijk in Leiden. De gemeente Leiden (117.582 inwoners, CBS juni 2006) is een authentieke Hollandse stad met een rijke traditie op het gebied van kennis, wetenschap, cultuur en internationale betrekkingen. De combinatie van de cultuurhistorie en het potentieel aan mogelijkheden voor de kennissamenleving maken de stad uniek. De stad biedt haar inwoners een prettig woon- en leefklimaat en heeft de afgelopen jaren een stabiele groei doorgemaakt.

Deze groene en rustige wijk dateert uit de jaren zeventig en tachtig en is een typisch voorbeeld van een nieuwbouwwijk uit deze periode. Enerzijds is er veel groen aanwezig, anderzijds is de wijk verkeersluw en rustig door de vele hofjes. De wijk ligt ten noorden van de historische binnenstad van Leiden en kent een hoog voorzieningenniveau. In de wijk liggen onder andere een groot winkelcentrum en een scholencomplex, beiden op loopafstand van het object. De bereikbaarheid van de wijk per openbaar vervoer is goed te noemen.

Soort woning
De woningen dateren uit het jaar 1981 (gemiddeld bouwjaar) en hebben een huurniveau van gemiddeld € 692 per maand (peildatum: juli 2006). De huurders van de woningen zijn voornamelijk gezinnen met kinderen. Het betreft marktconforme woningen met een gemiddelde oppervlakte van 115 m^2. De door de taxateurs geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (kosten koper) bedraagt gemiddeld € 242.000 per woning.

OBJECT VOORBURG, KLAVERWEIDE

Kerngegevens

Aantal woningen	68
Type woning	appartement
Bouwjaar	1973
Locatie	Essesteijn
Taxatiewaarde	€ 188.000 per appartement
Gemiddelde huurprijs	€ 633 per appartement per maand

Ligging
Het object Klaverweide is gelegen in de ruim opgezette wijk Essesteijn in de gemeente Leidschendam-Voorburg (73.066 inwoners, CBS juni 2006). Voorburg is centraal gelegen onder de rook van de stad 's-Gravenhage en heeft zich ontwikkeld tot een belangrijke voorstad met een prettig woon- en leefklimaat.

De wijk Essesteijn is een ruim opzette 'nieuwbouwwijk' uit de jaren zeventig, gelegen op loopafstand van de NS stations Den Haag Mariahoeve en Voorburg 't Loo. Ook met de auto zijn de woningen goed bereikbaar (oprit A4 op 1,5 km). Tevens zijn er prima winkelvoorzieningen binnen loopafstand van het object. Het grote winkelcentrum Leidschenhage ligt op ongeveer één kilometer van het object.

Soort woning
De woningen zijn ruime 2-, 4- en 5-kamer appartementen uit bouwjaar 1973. Het gemiddelde huurniveau is circa € 633 per maand (peildatum: juli 2006). De huurders zijn voornamelijk oudere alleenstaanden en oudere echtparen. De door de taxateurs geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (kosten koper) bedraagt gemiddeld € 188.000 per appartement.

5.3 WINKELPORTEFEUILLE ALGEMEEN

De winkelportefeuille van het Fonds bestaat uit vijf winkelunits verspreid over de plaatsen Arnhem, Dieren, Drachten, Nieuw-Vennep en Venray. Het winkelaanbod betreft een aantal bouwmarkten aangevuld met een supermarkt en een winkel in een hoofdwinkelstraat. Daarnaast worden alle winkelunits gehuurd door bekende nationale winkelketens zoals Praxis, Gamma, Leen Bakker, Etos en Super de Boer.

Risicospreiding
De winkelportefeuille heeft een goede regionale spreiding. Bij de spreiding naar type vastgoed en huurders moet een kanttekening worden geplaatst. Wat betreft het type vastgoed ligt het accent op GDV/PDV locaties. Wat betreft de huurders is Praxis de grootste huurder, die 44% van de totale huursom voor haar rekening neemt. Overigens bestaan de overige huurders uit verschillende nationale winkelketens.

Verkoper
De winkelobjecten in Arnhem, Drachten en Dieren zijn van externe partijen in de markt gekocht en zijn tegen de aankoopsom kosten koper aan het Fonds geleverd. De winkelobjecten in Venray en Nieuw-Vennep betreffen nieuwbouw-projecten en worden tegen de aankoopsom vrij op naam aan het Fonds geleverd. De totale aankoopsom vrij op naam van de Winkelobjecten ligt circa € 521.000 onder de taxatiewaarde vrij op naam.

De winkels zijn gezamenlijk getaxeerd door twee onafhankelijke registertaxateurs, te weten Kroese & Paternotte Makelaars en Cushman & Wakefield Healey & Baker. Het winkelobject in Venray is van 3W Vastgoed BV gekocht. Aangezien het hier een gelieerde partij betreft, is dit object door Kroese & Paternotte Makelaars en Cushman & Wakefield Healey & Baker getaxeerd en is deze taxatie vervolgens door een tweede externe taxateur (DTZ Zadelhoff Utrecht) geverifieerd en goedgekeurd.

Huurcontracten
Alle huurcontracten zijn door de Initiatiefnemer beoordeeld en voldoen aan de eisen die in de markt gangbaar zijn. Nog niet alle huurcontracten van het winkelobject in Venray zijn ondertekend.

Verzekering
De Winkelobjecten worden door de Bewaarder als juridisch eigenaar tegen in de markt gebruikelijke condities verzekerd tegen brand en aansprakelijkheid.

Staat van onderhoud
De staat van onderhoud van de Winkelobjecten is over het algemeen goed.
De winkelobjecten in Nieuw-Vennep en Venray betreffen nieuwbouwprojecten.

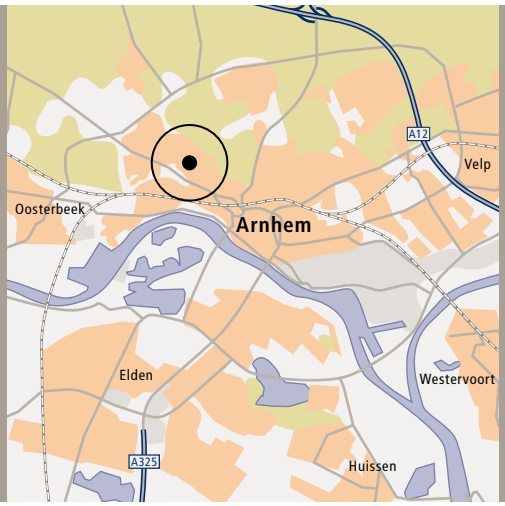
5.4 WINKELOBJECTEN

Plaats	Adres
Arnhem	Amsterdamseweg
Dieren	Spankerenseweg
Drachten	Noorderbuurt
Nieuw-Vennep	Bergsmastraat
Venray	Acaciastraat/Plataanstraat

OBJECT ARNHEM, AMSTERDAMSEWEG

Kerngegevens

Aantal winkeleenheden	1
Verhuurbaar oppervlak	1.597 m²
Parkeerplaatsen	82
Locatie	Wijkcentrum
Eigendomssituatie	Appartementsrecht



Het object is gelegen in het noordwesten van Arnhem. Arnhem (141.449 inwoners, CBS 2006) heeft een regionale functie voor de omliggende plaatsen en trekt daardoor bezoekers vanuit een wijde omgeving. De stad biedt een gezellig winkelaanbod met zowel grote winkelstraten als ook kleine steegjes.

Het winkelpand is gelegen in het winkelgebied Amsterdamse Hoek, een winkelgebied met een wijkfunctie. De bereikbaarheid van het winkelpand is uitstekend doordat het is gelegen aan een doorgaande weg, de N224. Ook de parkeerfaciliteiten op eigen terrein zijn ruim voldoende.

Het object wordt gehuurd door De Boer Unigro Groothandel BV ten behoeve van een Super de Boer supermarkt. De grootte van de supermarkt voldoet aan de hedendaagse eisen, waardoor deze ruimte ook geschikt is voor andere supermarktformules. Het huurniveau van het object is marktconform.

Adres	Huurder	m^2 Begane grond	m^2 Verdieping	m^2 Overig	Expiratiedatum huurcontract	Huurprijs per jaar
Amsterdamsweg 33	De Boer Unigro Groothandel BV (Super de Boer)	1.597			31-10-2011	* € 227.721

* prijspeil: 01-11-2005

Huurdersprofiel

Super de Boer (Laurus NV)

Laurus NV is in 1998 ontstaan uit een fusie tussen De Boer Unigro NV en Vendex Food Groep BV Begin 2006 kondigde Laurus de verkoop aan van de supermarktformules Konmar en Edah om in de toekomst verder te gaan met één winkelformule, Super de Boer. Super de Boer telt bijna 400 winkels, waarvan de helft eigen winkels zijn en de andere helft door zelfstandige ondernemers wordt gerund. De Super de Boer formule zal de komende jaren ingrijpend worden verbeterd met als doel versterking van de positie als full service formule.

(bron: www.laurus.nl)

OBJECT DIEREN, SPANKERENSEWEG

Kerngegevens

Aantal winkeleenheden	1
Verhuurbaar oppervlak	3.301 m²
Parkeerplaatsen	90
Locatie	Perifere winkellocatie
Eigendomssituatie	Vol eigendom

Het object is gelegen in het oosten van Dieren. De plaats Dieren (18.040 inwoners, CBS 2005) is onderdeel van de gemeente Rheden. Het gebied, met veel kleine dorpjes aan de rand van de Veluwezoom heeft veel te bieden voor de eigen inwoners en toeristen.

Het object, een grote bouwmarkt, is gelegen op een bedrijvenpark. De bouwmarkt is prima bereikbaar door de nabijgelegen doorgaande weg. Bovendien zal de bereikbaarheid nog verder verbeteren door het 'Hart van Dieren' project dat de infrastructuur van Dieren in zijn geheel zal verbeteren.

De bouwmarkt wordt gehuurd door Praxis, een bekende nationale keten in de doe-het-zelf branche. Doordat het de enige grote doe-het-zelf zaak is in Dieren, is er nauwelijks concurrentie. Het huurniveau van de bouwmarkt is marktconform.

Adres	Huurder	m^2 Begane grond	m^2 Verdieping	m^2 Overig	Expiratiedatum huurcontract	Huurprijs per jaar
Spankerenseweg 50	Praxis Vastgoed BV	3.301			30-11-2009	* € 233.109

* prijspeil: 01-01-2006

Huurdersprofiel

Praxis (Maxeda)

De bouwmarktketen Praxis is onderdeel van Maxeda, voorheen Vendex KBB. Praxis is een bekende doe-het-zelfketen in Nederland en biedt keuzemogelijkheden aan zowel de ervaren als de beginnende doe-het-zelver. Naast constructieve assortimentsgroepen vindt de klant bij Praxis een uitgebreid decoratief assortiment. De eerste Praxis werd geopend in 1978. In 28 jaar tijd is de keten uitgegroeid tot ruim 130 vestigingen door heel het land, waarvan 23 megastores.

(bron: www.praxis.nl)

OBJECT DRACHTEN, NOORDERBUURT

Kerngegevens

Aantal winkeleenheden	1
Verhuurbaar oppervlak	300 m² op begane grond en 350 m² overig
Locatie	Binnenstad
Eigendomssituatie	Vol eigendom

Het object is gelegen in het centrum van Drachten. De woonplaats Drachten (43.590 inwoners, CBS 2005) is de belangrijkste plaats binnen de gemeente Smallingerland. Door deze regiofunctie heeft de plaats een aantrekkingskracht op inwoners van de omliggende dorpen die naar Drachten komen om daar gezellig te winkelen.

De winkelunit is gelegen aan de Noorderbuurt, dé winkelstraat van Drachten. De regiofunctie van Drachten zal versterkt worden door de herontwikkeling van het zuidelijk deel van het hoofdwinkelgebied waardoor het winkelaanbod beter toegankelijk en verder uitgebreid zal worden.

De winkel (begane grond en kelder) wordt gehuurd door Etos, een bekende nationale drogisterijketen. ABN AMRO huurt een beperkt aantal vierkante meters op de begane grond ten behoeve van twee pinautomaten. De eerste verdieping wordt door Ahold (moedermaatschappij van Etos) onderverhuurd aan een schoonheidssalon. De huidige huurprijs is relatief laag waardoor er mogelijkheden zijn voor huurgroei bij de expiratie van het huurcontract.

Adres	Huurder	m² Begane grond	m² Verdieping	m² Overig	Expiratiedatum huurcontract	Huurprijs per jaar
Noorderbuurt 27	Ahold Vastgoed BV (Etos)	300	168	182	28-02-2009	* € 94.254
	ABN AMRO Bank NV ** (pinautomaten)	15			14-12-2017	* € 3.403

* prijspeil: 01-03-2006

** Huurvrij t/m 15-12-2007

Huurdersprofiel

Etos (Ahold)

Etos is een drogisterij keten die zich profileert als health & beauty specialist. Momenteel heeft Etos ongeveer 430 winkel verspreid over heel Nederland. Hiervan is ongeveer 45% eigendom van Etos, de overige winkels zijn franchise winkels.

(bron: www.etos.nl)

ABN AMRO

ABN AMRO Bank NV heeft een bankvergunning van De Nederlandsche Bank NV en is opgenomen in het register van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). ABN AMRO Bank NV kan optreden als aanbieder van betaal-, spaar- en kredietproducten, als bemiddelaar van verzekerings- en kredietproducten en als aanbieder en/of uitvoerder van effectendiensten.

(bron: www.abnamro.nl)

OBJECT NIEUW-VENNEP, BERGSMASTRAAT

Kerngegevens

Aantal winkeleenheden	1
Verhuurbaar oppervlak	3.751 m²
Parkeerplaatsen	80
Locatie	Perifere winkellocatie
Eigendomssituatie	Vol eigendom

Het object is gelegen in Nieuw-Vennep, een plaats welke valt onder de gemeente Haarlemmermeer. Nieuw-Vennep (27.420 inwoners, CBS 2005) is een woonkern met twee gezichten: een 'oud' en een nieuw deel. De twee delen worden gescheiden door het kanaal de Nieuwerkerkertocht. De Venneperweg is de slagader van Nieuw-Vennep en verbindt beide delen. Het oude gedeelte van Nieuw-Vennep heeft een meer dorps karakter.

Het object, een bouwmarkt, is gelegen op een business park in het oude gedeelte van Nieuw-Vennep. De bouwmarkt is prima bereikbaar door de nabijgelegen doorgaande weg.

De nieuw gebouwde bouwmarkt zal worden gehuurd door Praxis, een bekende nationale keten in de doe het zelf branche. De bouwmarkt onderscheidt zich door zijn grootte. Doordat het de enige grote doe-het-zelf zaak is in Nieuw Vennep is, is er nauwelijks concurrentie. De huurprijs van het object is marktconform.

Praxis heeft 59 parkeerplaatsen in eigendom. Daarnaast worden 21 parkeerplaatsen door het Fonds voor 10 jaar gehuurd van de gemeente Nieuw-Vennep. De huursom bedraagt € 4.948, dit bedrag wordt doorbelast aan de huurder.

Adres	Huurder	m² Begane grond	m² Verdieping	m² Overig	Expiratiedatum huurcontract	Huurprijs per jaar
Bergsmastraat 2	A.G. Landzaat Doe het Zelf Center II BV (Praxis)	3.519	232		24-04-2016	* € 334.143

* prijspeil: 01-01-2006

Huurdersprofiel

Praxis (Maxeda)

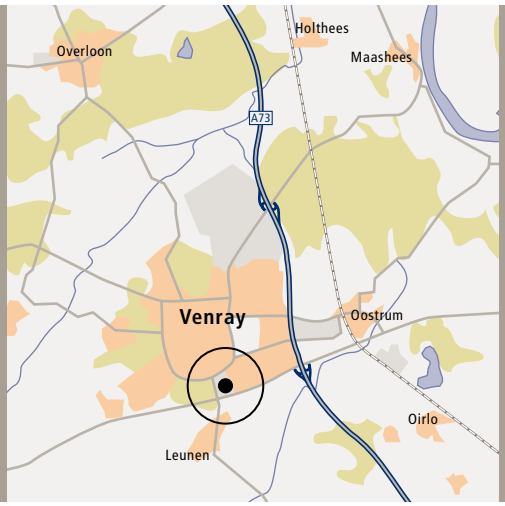
De bouwmarktketen Praxis is onderdeel van Maxeda. Praxis is een bekende doe-het-zelfketen in Nederland en biedt keuzemogelijkheden aan zowel de ervaren als de beginnende doe-het-zelver. Naast constructieve assortimentsgroepen vindt de klant bij Praxis een uitgebreid decoratief assortiment. De eerste Praxis werd geopend in 1978. In 28 jaar tijd is de keten uitgegroeid tot ruim 130 vestigingen door heel het land, waarvan 23 megastores.

(bron: www.praxis.nl)

OBJECT VENRAY, ACACIASTRAAT/ PLATAANSTRAAT

Kerngegevens

Aantal winkeleenheden	6
Verhuurbaar oppervlak	11.421 m² op begane grond en 2.524 m² 1e verdieping
Parkeerplaatsen	383
Locatie	Perifere winkellocatie
Eigendomssituatie	Vol eigendom



Het object is gelegen in het zuiden van de plaats Venray. De gehele gemeente (39.110 inwoners, CBS 2006) bestaat uit de gelijknamige kern en 10 kerkdorpen in de directe omgeving. De plaats Venray heeft hierdoor een regiofunctie voor de omliggende dorpen.

Het nieuw te bouwen winkelgebied is gelegen op een bedrijvenpark in het zuiden van Venray. Het winkelgebied zal uitstekend bereikbaar zijn door haar zichtlocatie aan de doorgaande weg, N270, en de doorgaande weg welke leidt naar het centrum van Venray. De bereikbaarheid zal zelfs nog verbeterd worden door een eigen afrit van de N270 naar het winkelgebied. Ook de parkeervoorzieningen zullen ruim voldoen aan de eisen voor dit type winkelgebied.

Het object bestaat uit een cluster van vier winkelblokken. De focus van het winkel-gebied is gericht op de doe-het-zelf branche en woninginrichting. De ontwikkelaar, 3W Vastgoed BV, heeft huurovereenkomsten afgesloten met Carpet Right en Leen Bakker. De huurkandidaten voor de overige ruimtes zijn Beter Bed, Gamma, Kwantum en Praxis. De huuronder-handelingen met genoemde kandidaten zijn in een vergevorderd stadium. Voor de op het moment van oplevering leegstaande ruimtes is door de ontwikkelaar een huurgarantie tot eerste verhuur verstrekt conform de bedragen genoemd in onderstaande tabel. Het huurniveau van de winkelunits zal marktconform zijn.

Adres	Huurkandidaat	m² Begane grond	m² Verdieping	m² Overig	Expiratiedatum huurcontract	Huurprijs per jaar
Acaciastraat/	Praxis	3.505			30-11-2016	* € 249.731
Plataanstraat ong.	Leen Bakker	1.365	1.365		30-11-2016	* € 163.800
	Carpet Right	805			30-11-2016	* € 64.400
	Kwantum	1.138	1.159		30-11-2016	* € 137.820
	Beter Bed	1.270			30-11-2016	* € 101.600
	Gamma	3.338			30-11-2016	* € 237.833

* prijspeil: 01-01-2007

Huurdersprofiel

Praxis (Maxeda)

De bouwmarktketen Praxis is onderdeel van Maxeda, voorheen Vendex KBB. Praxis is een bekende doe-het-zelfketen in Nederland en biedt keuzemogelijkheden aan zowel de ervaren als de beginnende doe-het-zelver. Naast constructieve assortimentsgroepen vindt de klant bij Praxis een uitgebreid decoratief assortiment. De eerste Praxis werd geopend in 1978. In 28 jaar tijd is de keten uitgegroeid tot ruim 130 vestigingen door heel het land, waarvan 23 megastores.

(bron: www.praxis.nl)

Gamma (Intergamma)

De bouwmarktketen Gamma is onderdeel van Intergamma. Gamma is een low-cost en no-nonsense onderneming die zich positioneert als dé klusautoriteit. Gamma wil voorzien in de behoefte van de consument bij het verbouwen, onderhoud en verfraaien van de gehele woning en de directe omgeving, zoals de tuin en garage. Momenteel zijn er 54 Gamma winkels in Nederland.

(bron: www.intergamma.nl)

Leen Bakker (Blokker Holding)

Leen Bakker is een woninginrichtingswinkel welke meer dan duizend artikelen aanbiedt om het huis compleet in te richten en te verfraaien. Leen Bakker maakt onderdeel uit van Blokker Holding. Momenteel zijn er ongeveer 145 winkels van Leen Bakker, waarvan ruim 90 in Nederland.

(bron: www.leenbakker.nl)

Kwantum (Macintosh Retail Group)

Kwantum is de grootste woondiscounter van Nederland en is onderdeel van de Macintosh Retail Group. Met 108 winkels, waarvan 90 in Nederland biedt Kwantum vloerbedekking, gordijnen, behang en verlichting aan. De Kwantum winkels zijn gelegen op in grote (perifere) winkelgebieden en hebben doorgaans een oppervlak van 2.000 tot 2.500 m^2.

(bron: www.kwantum.nl)

Carpet Right
Carpet Right is een toonaangevende specialist op het gebied van tapijt, laminaat en karpetten. In totaal zijn er meer dan 500 winkels in Europa waarvan ongeveer 70 in Nederland.
(bron:www.carpetright.co.uk)

Beter Bed
Beter Bed is begin jaren '80 opgericht met de opening van twee slaapspeciaalzaken. De formule die de onderneming zo succesvol maakt kenmerkt zich door een zeer uitgebreid assortiment, scherpe prijzen, uitermate klantgericht denken en een verregaande serviceverlening. Momenteel zijn er ruim 75 filialen verspreid over heel Nederland. Het grootste gedeelte van de filialen is gevestigd op een meubelboulevard.
(bron: www.beterbed.nl)

6 Financiële uitgangspunten

In deze paragraaf staan alle financiële gegevens vermeld die verband houden met de belegging, de opbrengsten en kosten en het verwachte rendement van het Fonds.

6.1 DE INVESTERING EN KOSTEN

De totale Fondsinvestering bedraagt € 62.900.000. Het Fonds zal de Woningobjecten vrij op naam (VON) van een ING vennootschap verwerven – dat wil zeggen in dit geval dat de Woningobjecten in dit Fonds worden aangekocht voor een prijs inclusief de Aankoopkosten en 50% van de totale overdrachtsbelasting over de waarde in het economisch verkeer van het betreffende onroerende zaak (zie 'Overdrachtsbelasting'). Het Fonds zal de winkelobjecten in Arnhem, Dieren en Drachten verwerven op basis van een aankoopsom kosten koper. Dat wil zeggen dat de overdrachtsbelasting en bijkomende kosten voor rekening van het Fonds zijn. Het Fonds zal de winkelobjecten in Nieuw-Vennep en Venray op basis van een aankoopsom vrij op naam (aankoopsom inclusief aankoopkosten en 100% overdrachtsbelasting) verwerven. De levering van de twee laatstgenoemde objecten is met BTW belast, voor het object in Arnhem is geopteerd voor gedeeltelijke BTW-belaste levering.

Aankoopsom woningportefeuille (VON)	€ 32.944.342
Aankoopsom winkelportefeuille (VON)	€ 27.837.400
Aankoopsom vrij op naam (VON)	**€ 60.781.742**
Financieringskosten	€ 113.563
Taxatiekosten	€ 38.000
Structureringsvergoeding	€ 1.768.941
Niet-terugvorderbare BTW	€ 189.215
Aanvangskosten	**€ 2.109.719**
Aankoopsom VON inclusief Aanvangskosten	€ 62.891.461
Liquiditeitsreserve	€ 8.539
Fondsinvestering	**€ 62.900.000**
Hypothecaire lening	€ 45.425.000
Commanditair Kapitaal	**€ 17.475.000**
Aantal participaties	699

Onderstaand volgt een toelichting op de verschillende posten in de tabel en aansluitend een opsomming van de kosten van het Fonds gedurende de looptijd.

Aankoopsom woningportefeuille vrij op naam
De Woningobjecten worden ingebracht voor de waarde vrij op naam ten bedrage van € 32.944.342. Waarde vrij op naam betekent dat de Aankoopkosten hier reeds in zijn verwerkt. Voor de Woningobjecten worden geen makelaarskosten in rekening gebracht.

De Woningobjecten zijn alle van een ING vennootschap verworven. De Initiatiefnemer heeft de structuur van het Fonds zodanig opgezet dat naar verwachting geen overdrachtsbelasting in verband met de levering van de woningen verschuldigd zal zijn. Het voordeel wordt evenredig verdeeld tussen de verkoper (de ING vennootschap) en het Fonds (de Participanten) en is opgenomen in de geprognosticeerde IRR. De mogelijkheid bestaat dat alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd is. Beide partijen (de ING vennootschap en Participanten) zijn dan ieder een evenredig deel verschuldigd aan het Fonds van maximaal € 957.870 per partij. Indien deze situatie zich voordoet zal het Fonds gedeeltelijk een extra financiering aantrekken en/of een inhouding op de winst- en kapitaalterugstorting doen om € 957.870 af te kunnen dragen.

Aankoopsom winkelportefeuille vrij op naam
De aankoopsom vrij op naam van de winkelportefeuille bedraagt € 27.837.400. Over de levering van de winkelobjecten in Arnhem, Dieren en Drachten wordt 6% overdrachtsbelasting geheven. De Aankoopkosten van de Winkelobjecten bedragen in totaal € 801.700 inclusief de managementvergoeding voor inbeheername.

De taxatiewaarde vrij op naam van de Winkelobjecten bedraagt in totaal € 28.370.271 en ligt daarmee circa € 521.000 hoger dan de aankoopsom vrij op naam. De huidige waarde van de objecten in Nieuw-Vennep en Venray ligt aanzienlijk hoger dan de taxatiewaarde ten tijde van de aankoop door de Initiatiefnemer. Voor het object in Nieuw-Vennep brengt de Initiatiefnemer een vergoeding van € 159.000 in rekening, ofwel 3,4% van de waarde van het object. Dit is een vergoeding voor het tijdelijk houden van het object tot en met 20 oktober 2006. Rekening houdend met deze vergoeding is de taxatiewaarde vrij op naam circa € 320.000 hoger dan de waarde waartegen het object in het Fonds is ingebracht.

De Aankoopkosten bestaan uit makelaarskosten, (de eventueel verschuldigde) overdrachtsbelasting, notariskosten, kadastrale rechten en een managementvergoeding voor inbeheername. Deze managementvergoeding is alleen van toepassing op de Winkelobjecten en bedraagt eenmalig 0,5% van de aankoopsom van de Winkelobjecten. Deze vergoeding wordt in rekening gebracht door ING Real Estate Investment Management Nederland voor de ondersteuning en begeleiding bij aankoop en inbeheername van de Winkelobjecten.

Financieringskosten
De Financieringskosten betreffen de door de bank in rekening gebrachte afsluitprovisie voor het verstrekken van de hypothecaire geldlening van 0,25% van de hoofdsom.

Taxatiekosten Woningobjecten
In verband met de aankoop van de Woningobjecten en het aantrekken van de hypothecaire geldlening zijn de Woningobjecten door twee onafhankelijke externe taxatiebureaus getaxeerd. De kosten van woningtaxaties bedragen in totaal € 18.136 inclusief BTW.

Taxatiekosten Winkelobjecten
In verband met de aankoop van de Winkelobjecten en het aantrekken van de hypothecaire geldlening zijn de Winkelobjecten door twee onafhankelijke externe taxatiebureaus gezamenlijk getaxeerd. De taxatie van het object in Venray is mede door een derde onafhankelijke externe taxateur geverifieerd. De kosten van de winkeltaxaties bedragen in totaal € 18.423 exclusief BTW.

Structureringsvergoeding
Dit betreft een éénmalige vergoeding van 3% (excl. BTW) over de Aankoopsom vrij op naam exclusief Aankoopkosten en bedraagt in totaal € 1.768.941. Deze vergoeding komt ten goede aan de Initiatiefnemer en houdt onder meer verband met: i) de vergoeding voor de Initiatiefnemer voor het structureren van het Fonds, ii) de juridische en fiscale advies- kosten voor het structureren van het Fonds, iii) het verkrijgen van de accountants-verklaringen voor het Prospectus en iv) de marketingkosten.

BTW
Het Fonds is een commanditaire vennootschap welke is aan te merken als ondernemer die zowel BTW-vrijgestelde als BTW-belaste prestaties verricht.
De BTW-vrijgestelde prestaties houden verband met de exploitatie van de woningen en de BTW-belaste prestaties houden verband met de aankoop en exploitatie van de winkels. De ten laste van het Fonds komende BTW inzake kosten in verband met BTW-vrijgestelde prestaties komen voor rekening van het Fonds en kunnen om die reden dan ook niet worden teruggevorderd. De ten laste van het Fonds komende BTW ter zake van de belaste prestaties kan worden teruggevorderd. Dit betreft onder andere de BTW op de aankopen in Venray en Nieuw-Vennep. De ten laste van het Fonds komende BTW die niet specifiek is toe te rekenen aan belaste of niet-belaste prestaties kan pro rata worden teruggevorderd.

Aanvangskosten
De Aanvangskosten worden gevormd door de Financieringskosten, de Taxatiekosten, de Structureringsvergoeding en de niet-terugvorderbare BTW. De Aanvangskosten worden geactiveerd en afgeschreven over een periode van 5 jaar.

Aankoopsom vrij op naam inclusief Aanvangskosten
De Aankoopsom vrij op naam inclusief Aanvangskosten wordt gevormd door de Aankoopsom vrij op naam te verhogen met de Aanvangskosten.

Liquiditeitsreserve
Bij vastgoedbeleggingen lopen de inkomsten en uitgaven niet helemaal synchroon gedurende de looptijd van het Fonds. Als buffer voor te betalen rekeningen op momenten dat de kasmiddelen van het Fonds dit niet toelaten wordt bij aanvang van het Fonds een liquiditeitsreserve gevormd.

Emissiekosten
Bij plaatsing van Participaties wordt een éénmalige vergoeding in rekening gebracht. Deze vergoeding bedraagt 3% van de waarde van de Participaties en komt ten goede aan de Beheerder. De Emissiekosten maken geen deel uit van de Structurerings-vergoeding. De Emissiekosten zijn niet opgenomen in de rendementsprognoses.

Kosten gedurende de looptijd
Naast bovengenoemde éénmalige kosten bij het aangaan van het Fonds worden gedurende de looptijd eveneens kosten gemaakt. Deze kosten houden verband met het beheer van het Fonds en van de Objecten en met de hypothecaire geldlening. Hieronder staan deze kosten nader toegelicht.

Exploitatiekosten
De kosten bestaan uit onder andere Onroerende Zaak Belasting (OZB), onderhouds-kosten, opstal- en glasverzekering, wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, eventuele bijdragen aan de Verenigingen van Eigenaren en extern Property Management.
Het dagelijks beheer van de woningen en winkels is uitbesteed aan professionele property managers, en vindt plaats onder verantwoordelijkheid van de Beheerder.

Onder Property Management wordt verstaan het beheren en administreren van onroerende zaken, het voeren en inrichten van boekhoudingen, het geven van adviezen, het technisch, administratief en commercieel begeleiden en het verrichten van andere werkzaamheden en diensten ter zake van onroerende zaken.

Beheerkosten
De Beheerder ontvangt separate vergoedingen voor het beheren van het vermogen van het Fonds en het Property Management van de Objecten. De vergoeding voor het beheren van het Fonds bedraagt 5,0% per jaar van de bruto huuropbrengst van de Objecten. Deze vergoeding is vermeld in de aan dit Prospectus als bijlage gehechte Beheerovereenkomst. De Beherend Vennoot ontvangt op grond van de CV-overeenkomst jaarlijks een vast winstaandeel van € 100.

Fondskosten
De Fondskosten bestaan onder andere uit de kosten voor de Bewaarder, kosten van toezicht, kosten voor fiscaal en juridisch advies na opening van het Fonds, reprokosten en accountantskosten. De vergoeding van de Bewaarder is vastgelegd in de aan dit Prospectus als bijlage IV gehechte Bewaarovereenkomst. De vergoeding voor de Bewaarder bedraagt jaarlijks € 20.950 (inclusief BTW voor zover van toepassing) en maakt onderdeel uit van de Fondskosten. In de vergoeding voor de Bewaarder is een opslag inbegrepen voor het ter beschikking stellen van het minimum eigen vermogen van € 112.500 van de Bewaarder.

Hypotheekrente
Het aantrekken van een hypothecaire geldlening brengt rentekosten met zich mee. Uitgebreide informatie over de Financiering wordt gegeven in paragraaf 6.2 ‘Vermogensstructuur’.

Verkoopkosten
Het verkopen van woningen brengt kosten met zich mee. Deze kosten bestaan uit verschuldigde makelaarscourtage en eventuele overige verkoopkosten, zoals kosten voor extern advies en commerciële verkoopkosten. Alle verkopen zullen worden begeleid door externe makelaars.

Performance Fee
De Beheerder van het Fonds ontvangt voor het beheer van het vermogen van het Fonds een Performance Fee, welke van toepassing is op de Objecten. De Performance Fee is vermeld in de aan dit Prospectus als bijlage gehechte Beheerovereenkomst. Over de Woning- en Winkelobjecten ontvangt de Beheerder als Performance Fee een vergoeding van 15% van het Verkoopresultaat. Het Verkoopresultaat wordt berekend door de bruto verkoopopbrengst te verminderen met de Verkoopkosten, de aankoopsom vrij op naam van het desbetreffende object en de pro rata toegerekende Aanvangskosten.

De Performance Fee wordt steeds berekend bij verkoop van een object.
Twee derde deel (10%) wordt direct bij verkoop als vergoeding uitbetaald aan de Beheerder. Een derde deel (5%) wordt aan de Beheerder betaald bij verkoop van de rest-portefeuille aan het einde van de verwachte looptijd van het Fonds, nadat de Participanten het verwachte Enkelvoudig Rendement in het realistische scenario van gemiddeld 9,5% hebben behaald zoals vermeld in paragraaf 6.3. Zonodig wordt, aan het einde van de verwachte looptijd, het nog door de Beheerder te ontvangen deel van de Performance Fee (5%) aangewend om het gemiddelde Enkelvoudig Rendement voor de Participanten aan te vullen tot het niveau van de rendements-

prognose. Het restant wordt aan de Beheerder uitgekeerd. Deze aanvulling van het rendement is niet van toepassing op het reeds uitgekeerde deel van de Performance Fee.

6.2 VERMOGENSSTRUCTUUR

Het vermogen van het Fonds bestaat uit vreemd vermogen, de hypothecaire lening, en het eigen vermogen dat door de Participanten wordt ingelegd, het Commanditair Kapitaal.

Commanditair Kapitaal
Het Commanditair Kapitaal wordt gevormd door de ingelegde gelden van de Participanten. Het Commanditair Kapitaal bedraagt € 17.475.000 bestaande uit 699 Participaties van het Fonds. De te betalen Emissiekosten van 3% maken geen onderdeel uit van het eigen vermogen.
Voor zover de kasstroom daartoe ruimte biedt zal bij een positief Verkoopresultaat (na aftrek van de Performance Fee) halfjaarlijks een gedeelte van het Commanditair Kapitaal aan de Participanten worden terugbetaald.

Vreemd vermogen

De financiering

De hypothecaire financiering bedraagt € 45.425.000 ofwel circa 72,2% van de Aankoopsom vrij op naam inclusief Aanvangskosten. De lening wordt verstrekt door ING Real Estate Finance NV. De geldlening heeft een 'non recourse' karakter hetgeen inhoudt dat bij niet-nakoming van de verplichtingen van het Fonds uit hoofde van de hypothecaire geldlening jegens de Financier, de Financier zich uitsluitend kan verhalen op de Objecten, de huuropbrengsten en de eventuele waarde van het rentederivaat. € 13,9 mln van de financieringsbehoefte is uitgesteld tot februari 2007 in verband met de levering van het winkelobject in Venray in deze periode.

Aflossing en rente

Gedurende de verwachte looptijd van het Fonds zullen woningen bij leegkomst worden verkocht. Bij verkoop van woningen wordt steeds een vast percentage van de oorspronkelijke aankoopsom kosten koper op de hypothecaire geldlening afgelost. Dit percentage is in beginsel vastgesteld op 91%. Er is gekozen voor een flexibele leningstructuur, omdat niet van te voren nauwkeurig te voorspellen is op welk moment en in welk tempo de woningen worden verkocht. De leningstructuur bestaat uit een vast en een variabel deel en is op maat gemaakt voor het Fonds, gebaseerd op de verwachte verkopen van woningen gedurende de looptijd van het Fonds. De looptijd van beide delen is 8 jaar en 2 maanden. De einddatum van de lening is 31 december 2014. Ten behoeve van de flexibiliteit is ervoor gekozen een ruimere variabele lening te nemen. Tevens is er voor gekozen het risico van rentefluctuaties op de variabele lening af te dekken met een rentederivaat. Op de variabele lening kan flexibel worden afgelost, aflossingen op de vaste lening kunnen leiden tot een boeterente.

Leningdeel 1 - vast

Het eerste deel van de Financiering, groot € 21.075.000, heeft een looptijd tot 31 december 2014. De rente op dit deel is gefixeerd tot 1 januari 2014 en bedraagt 4,83%. Dit deel is gerelateerd aan de waarde van de Objecten, welke naar verwachting resteren aan het einde van de verwachte looptijd van het Fonds.
Op het aan de Woningobjecten gerelateerde deel van € 700.000 bestaat in beginsel geen aflossingsverplichting. Op het aan de Winkelobjecten gerelateerde deel van € 20.375.000 wordt op basis van het volgende schema afgelost:

Jaar	Aflossingspercentage per jaar	Aflossingsbedrag in €
2007 - 2008	1%	203.750
2009 - 2014	2%	407.500

Leningdeel 2 - variabel

Het tweede deel van de Financiering, groot € 24.350.000, kent een variabele rente op basis van het drie-maands EURIBOR tarief vermeerderd met 0,75% renteopslag. Dit deel van de lening loopt het risico van rentefluctuaties. De variabele rente is op dit moment in vergelijking met een langjarige vaste rente gunstig en biedt bovendien mogelijkheden voor vroegtijdige, boetevrije aflossingen.

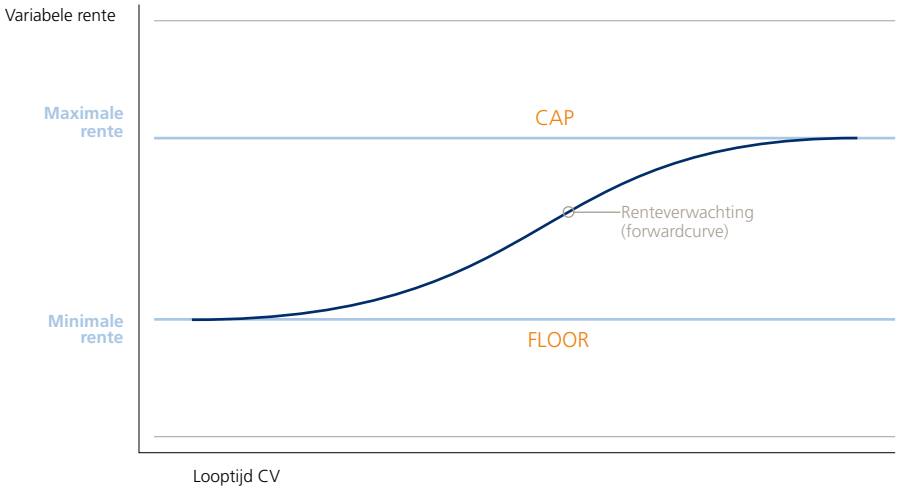
De tussentijdse aflossing geschiedt uit de verkoopopbrengsten van met name de Woningobjecten. Bij verkoop van een woning of appartement wordt afgelost een bedrag gelijk aan een vast percentage, in beginsel 91%, van de aankoopsom kosten koper. De veronderstelling is dat de Winkelobjecten pas aan het eind van de looptijd van het Fonds worden verkocht. Indien een winkelobject wordt verkocht, zal 82% van de aankoopsom worden afgelost.

Rentederivaat

Om het risico van rentefluctuaties te beperken is met ING Bank een rentederivaat afgesloten, een zogenaamde 'collar'. De collar houdt in dat indien de rente zich boven 5,25% (Cap) of onder 4,5% (Floor) begeeft, een verrekening met het Fonds plaatsvindt. In het geval van een verrekening waarbij de variabele rente boven de Cap ligt, ontvangt het Fonds een bedrag. In het geval waarbij de variabele rente onder de Floor ligt, moet het Fonds betalen uit hoofde van de collarovereenkomst. De verrekeningen gedurende de looptijd van het Fonds vinden plaats over een vooraf bepaalde, en aflopende hoofdsom. Aan de Financier is het Fonds te allen tijde de rente op de variabele lening verschuldigd. Tezamen met de verrekeningen uit hoofde van de collarovereenkomst wordt de effectieve rentelast van het Fonds bepaald.
De initiële hoofdsom van de collar bedraagt € 21.900.000 (een afslag van € 2.450.000 op de variabele lening) en wordt op basis van een conservatieve mutatiegraad van gemiddeld 7,44% afgebouwd. Hierbij wordt rekening gehouden met hogere mutatiegraden en dus snellere aflossingen op de variabele lening in de aanvangsperiode. Hierdoor kan flexibel en boetevrij worden afgelost en wordt het effect van rentefluctuaties op het resultaat van het Fonds beperkt.
De collar zal op 'no cost' basis voor het Fonds worden afgesloten. De kosten van de CAP worden betaald met de opbrengsten van de FLOOR. De fluctuatie van de lasten op de variabele lening worden door deze collar beperkt. In onderstaande figuur wordt de effectieve last op de variabele lening bij diverse rentestanden getoond.

1 CAP scenario: het scenario waarbij vanaf oprichting van het Fonds direct het maximale rentetarief op de afgedekte positie moet worden betaald.
2 BASIS scenario: het scenario waarbij de rente gedurende de looptijd zich ontwikkeld op basis van de forward curve van de driemaands EURIBOR rente. Deze curve weerspiegelt de marktverwachting van de renteontwikkeling gedurende de looptijd van het Fonds. Op basis van deze forward curve is jaarlijks de te betalen rente bepaald. Dit scenario vormt het uitgangspunt van de resultaatsprognose.
3 FLOOR scenario: hierbij is het uitgangspunt dat vanaf oprichting van het Fonds exact het minimum renteniveau op de afgedekte positie moet worden betaald.

Figuur 2 **Overzicht CAP, FLOOR en verwachte rente gedurende de looptijd van het Fonds**



Het rentederivaat is afgesloten rekening houdend met een bepaalde afslag en mutatiegraad van de woningen gedurende de looptijd. Hiermee is de meest reële afbouw van de variabele lening tegen rentefluctuaties ingedekt. Indien er meer of minder objecten worden verkocht dan initieel beoogd, kan dat in de toekomst leiden tot een afgedekte positie die niet meer in lijn is met de werkelijke hoogte van de variabele lening. Indien er in de toekomst meer wordt afgelost dan nu beoogd, leidt dat bij een rente lager dan de FLOOR tot relatief (in verhouding tot de dan geldende variabele lening) hogere lasten en bij een rente hoger dan de CAP tot relatief (in verhouding tot de dan geldende variabele lening) hogere baten. Indien er minder wordt afgelost dan nu beoogd, leidt dat tot een tegenovergesteld effect met relatief lagere verrekeningen (in verhouding tot de dan geldende variabele lening) uit hoofde van de collarovereenkomst.

6.3 RESULTAAT OVERZICHT EN RENDEMENTSPROGNOSES

Deze paragraaf geeft een overzicht van het verwachte rendement gedurende de verwachte looptijd, met een toelichting daarop.

Het beleggingsresultaat bestaat uit het Exploitatieresultaat (huurinkomsten minus kosten), het Financieringsresultaat (renteopbrengsten minus hypotheekrente) en het Verkoopresultaat (netto verkoopopbrengst minus investering). Het Exploitatieresultaat wordt wel aangeduid als het direct rendement en het Verkoopresultaat als het indirect rendement. Deze drie resultaten samen vormen het totaalresultaat.

	Noot	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Netto huuropbrengst woningobjecten	1	€ 267.949	€ 1.296.390	€ 1.198.071	€ 1.105.163	€ 1.026.445	€ 959.171	€ 895.952	€ 837.300	€ 783.752
Netto huuropbrengst winkelobjecten	1	€ 175.522	€ 1.784.044	€ 1.899.306	€ 1.937.292	€ 1.976.038	€ 2.015.559	€ 2.055.870	€ 2.096.987	€ 2.138.927
Netto huuropbrengst totaal	**1**	**€ 443.472**	**€ 3.080.435**	**€ 3.097.377**	**€ 3.042.455**	**€ 3.002.483**	**€ 2.974.729**	**€ 2.951.822**	**€ 2.934.287**	**€ 2.922.679**
Exploitatiekosten woningobjecten	2	€ 62.868	€ 304.166	€ 281.098	€ 259.299	€ 240.830	€ 225.046	€ 210.213	€ 196.452	€ 183.888
Exploitatiekosten winkelobjecten	2	€ 17.731	€ 180.225	€ 191.869	€ 195.706	€ 199.620	€ 203.613	€ 207.685	€ 211.838	€ 216.075
Beheerkosten	3	€ 24.118	€ 164.384	€ 164.701	€ 161.382	€ 158.904	€ 157.113	€ 155.592	€ 154.371	€ 153.481
Fondskosten	4	€ 9.722	€ 51.000	€ 52.020	€ 53.060	€ 54.122	€ 55.204	€ 56.308	€ 57.434	€ 58.583
Totale operationele kosten		**€ 114.439**	**€ 699.775**	**€ 689.688**	**€ 669.447**	**€ 653.476**	**€ 640.976**	**€ 629.799**	**€ 620.096**	**€ 612.027**
Exploitatieresultaat	**5**	**€ 329.032**	**€ 2.380.659**	**€ 2.407.689**	**€ 2.373.008**	**€ 2.349.007**	**€ 2.333.754**	**€ 2.322.024**	**€ 2.314.191**	**€ 2.310.652**
Renteopbrengsten	6	€ 0	€ 706	€ 2.307	€ 2.614	€ 2.803	€ 2.868	€ 3.083	€ 3.274	€ 3.446
Hypotheekrente	7	€ 254.742	€ 1.936.591	€ 1.883.730	€ 1.774.833	€ 1.672.624	€ 1.580.033	€ 1.493.040	€ 1.409.673	€ 1.330.823
Financieringsresultaat		**-€ 254.742**	**-€ 1.935.885**	**-€ 1.881.423**	**-€ 1.772.218**	**-€ 1.669.821**	**-€ 1.577.165**	**-€ 1.489.957**	**-€ 1.406.399**	**-€ 1.327.377**
Prognose Verkoop woningobjecten gedurende de looptijd										
Aantal Objecten begin van het jaar	*8*	*192*	*183*	*165*	*148*	*133*	*121*	*110*	*100*	*91*
Aantal verkochte Objecten	*8*	*9*	*18*	*17*	*15*	*12*	*11*	*10*	*9*	*8*
Aantal Objecten einde van het jaar	*8*	*183*	*165*	*148*	*133*	*121*	*110*	*100*	*91*	*83*
Gemiddelde leegwaarde	*8*	*€ 207.306*	*€ 211.971*	*€ 216.740*	*€ 221.617*	*€ 226.603*	*€ 231.702*	*€ 236.915*	*€ 242.245*	*€ 247.696*
Bruto verkoopopbrengsten	**8**	**€ 1.865.756**	**€ 3.815.472**	**€ 3.684.580**	**€ 3.324.249**	**€ 2.719.236**	**€ 2.548.717**	**€ 2.369.149**	**€ 2.180.209**	**€ 1.981.568**
Verkoopkosten	9	€ 34.516	€ 70.586	€ 68.165	€ 61.499	€ 50.306	€ 47.151	€ 43.829	€ 40.334	€ 36.659
Aankoopsom	10	€ 1.596.343	€ 3.192.686	€ 3.015.314	€ 2.660.572	€ 2.128.457	€ 1.951.086	€ 1.773.714	€ 1.596.343	€ 1.418.971
Verkoopresultaat	**11**	**€ 234.897**	**€ 552.199**	**€ 601.101**	**€ 602.179**	**€ 540.473**	**€ 550.480**	**€ 551.605**	**€ 543.532**	**€ 525.937**
Performance fee manager	12	€ 35.235	€ 82.830	€ 90.165	€ 90.327	€ 81.071	€ 82.572	€ 82.741	€ 81.530	€ 78.891
Netto resultaat		**€ 273.952**	**€ 914.144**	**€ 1.037.202**	**€ 1.112.642**	**€ 1.138.589**	**€ 1.224.497**	**€ 1.300.931**	**€ 1.369.794**	**€ 1.430.321**
Netto resultaat per participatie in €		**€ 392**	**€ 1.308**	**€ 1.484**	**€ 1.592**	**€ 1.629**	**€ 1.752**	**€ 1.861**	**€ 1.960**	**€ 2.046**

* exclusief verkoop restportefeuille objecten

Noot 1 Netto huuropbrengst totaal
De netto huuropbrengst wordt verkregen door de bruto huuropbrengst te verminderen met de kosten van leegstand en wordt opgesplitst in een woning- en winkelgedeelte.

Bruto huuropbrengst
De prognose van de bruto huuropbrengst is gebaseerd op een aanvangshuuropbrengst per 1 juli 2006 van € 3.302.864. In de prognose is een jaarlijkse gemiddelde huurverhoging van 2,75% voor de Woningobjecten verondersteld per 1 juli. Voor de Winkel- objecten wordt gedurende het Fonds een gemiddelde huurverhoging verondersteld van 2% per jaar. De daadwerkelijk te realiseren huurverhoging is mede afhankelijk van de markt-omstandigheden en wetgeving. Vanwege de verkoop van woningen zal de totale huur-opbrengst gedurende de looptijd afnemen.

Kosten leegstand
Wanneer een huurwoning vrijkomt, kost het steeds enige tijd om de verkoop daarvan te realiseren. Gedurende de leegstandsperiode zijn er geen huurinkomsten voor het Fonds. In de prognose is rekening gehouden met een gemiddelde leegstand van 3,25% per jaar van de bruto huuropbrengst van de Woningobjecten. Bij de Winkelobjecten wordt in de prognose rekening gehouden met een huurderving door leegstand van 2,0% van de bruto huuropbrengst per jaar.

Noot 2 Exploitatiekosten
Zie voor een omschrijving van de Exploitatiekosten 6.1 ‘De investering en kosten’.
Bij de Woningobjecten is in de prognose van de gemiddelde Exploitatiekosten steeds 22,7% van de jaarlijkse bruto huuropbrengst als kostenpost opgenomen, inclusief het aan externe partijen uitbestede Property Management (zie ook paragraaf 8.1 uitbestedingsbeleid).
Bij de winkels is voor de prognose van de gemiddelde Exploitatiekosten uitgegaan van 9,9% van de bruto huuropbrengst per jaar, inclusief het aan externe partijen uitbestede Property Management.
Deze prognoses zijn gebaseerd op ervaringscijfers van Investment Management.

Noot 3 Beheerkosten
Voor een omschrijving van de Beheerkosten wordt verwezen naar 6.1 ‘De investering en kosten’.

Noot 4 Fondskosten
Voor een omschrijving van de fondskosten wordt verwezen naar 6.1 ‘De investering en kosten’. Deze kosten zijn begroot op € 50.000 per kalenderjaar. Hierbij is geen rekening gehouden met onvoorziene omstandigheden. De jaarlijkse fondskosten worden reken-kundig geïndexeerd met 2% per jaar.

Noot 5 Exploitatieresultaat
Het Exploitatieresultaat wordt verkregen door de netto huuropbrengsten te verminderen met de totale operationele kosten.

Noot 6 Renteopbrengsten
Dit betreft de renteopbrengsten op de liquiditeitsreserve. Over het saldo van de liquiditeits-reserve wordt een rentevergoeding van 1% per jaar verondersteld.

Noot 7 Hypotheekrente

Voor een omschrijving van de hypotheekrente wordt verwezen naar 6.1 'De investering en kosten'. Voor het deel van de lening met een vaste rente bedraagt de hypotheekrente 4,83%. Voor het deel met een variabele rente is in de prognose het BASIS scenario als uitgangspunt genomen voor het bepalen van de jaarlijkse hypotheekrente (zie paragraaf Vreemd Vermogen). Het Financieringsresultaat (de som van de renteopbrengsten, de kosten van de hypotheekrente en het resultaat van de collar) zal steeds negatief zijn.

Noot 8 Bruto verkoopopbrengsten

De bruto verkoopopbrengsten van de woningen worden gevormd door het aantal woningen dat jaarlijks wordt verkocht, vermenigvuldigd met de gemiddelde leegwaarde per woning. De gemiddelde leegwaarde per woning in 2006 is door de externe taxateur bepaald en bedraagt € 205.000. De mutatiegraad van huurwoningen in gelijksoortige complexen ligt bij Investment Management historisch gezien op gemiddeld 10%. In de prognoses voor het Fonds is per jaar de verwachte mutatiegraad bepaald. Gemiddeld is gerekend met 9,44% mutatiegraad per jaar (voor meer informatie zie hoofdstuk 5.1 'Mutatiegraad').
Gedurende de prognoseperiode is rekening gehouden met een waardestijging van 2,25% per jaar van de gemiddelde leegwaarde. De verkoopopbrengsten van na 1 juli 2006 leeggekomen en verkochte woningen die na de Aanvangsdatum van het Fonds juridisch worden geleverd, komen ten goede aan het Fonds.

Noot 9 Verkoopkosten

Voor een omschrijving van de Verkoopkosten wordt verwezen naar 6.1 'De investering en kosten'. Voor de Woningobjecten is rekening gehouden met Verkoopkosten van 1,85% van de verkoopprijs en voor de Winkelobjecten is rekening gehouden met Verkoopkosten van 1,5% van de verkoopprijs. De Verkoopkosten bestaan uit de noodzakelijke kosten voor verkoop en het verkoopklaar maken van de objecten.

Noot 10 Aankoopsom vrij op naam inclusief Aanvangskosten

Aankoopsom vrij op naam inclusief Aankoopkosten van de Woningobjecten bestaan uit de Aankoopsom vrij op naam te vermeerderen met de toegerekende Financieringskosten, Taxatiekosten, Structureringsvergoeding en niet-terugvorderbare BTW.

Noot 11 Verkoopresultaat

Het Verkoopresultaat is de resultante van de bruto verkoopopbrengst na aftrek van de Aankoopsom vrij op naam inclusief het toegerekende deel van de Aanvangskosten.
In de prognose is geen rekening gehouden met eventuele later gepleegde investeringen, anders dan de normale onderhoudslasten die opgenomen zijn in de Exploitatiekosten. Bij een positief resultaat wordt naast terugbetaling van het Commanditair Kapitaal 85% van het Verkoopresultaat uitgekeerd aan de Participanten, mits er voldoende liquiditeiten aanwezig zijn en er geen reserveringen noodzakelijk zijn. Uitkering aan de Participanten zal geschieden naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties. Het restant (15%) wordt onder voorwaarden als Performance Fee aan de Beheerder uitgekeerd. Zie de voorwaarden van de Performance Fee in de kosten paragraaf.
Naar verwachting zal aan het einde van de looptijd een portefeuille van niet-verkochte woningen alsmede winkels resteren. Voor deze resterende portefeuille zal gezocht worden naar de optimale verkoopstrategie. In principe zal deze verkoop in 2014 plaatsvinden. In de rendementsprognose is voor de waarde uitgegaan van een complexgewijze verkoop van de dan nog resterende Woningobjecten in de markt aan een volgende belegger. Hierbij wordt een verkoopprijs verondersteld van 81,2% van de leegwaarde op dat moment. De prognose van de leegwaarde wordt berekend door

de huidige leegwaarde te vermeerderen met een gemiddelde waardegroei van 2,25% per jaar. De verkoopwaarde van de Winkelobjecten wordt berekend door de bruto huuropbrengsten van de Winkelobjecten één jaar na de looptijd van het Fonds te vermenigvuldigen met een Kapitalisatiefactor van 14,39. De Kapitalisatiefactor is mede gebaseerd op het bruto aanvangsrendement (bruto huuropbrengsten Winkelobjecten als percentage van Aankoopsom vrij op naam Winkelobjecten), dat van toepassing is bij aanvang van het Fonds, zijnde 6,7%.

Noot 12 Performance Fee

Voor een omschrijving van de Performance Fee wordt verwezen naar 6.1 'De investering en kosten'.

Verkoopscenario's restportefeuille

Nadat de gehele portefeuille is verkocht wordt het Fonds ontbonden. De verwachting is dat de juridische kosten in verband met de liquidatie van het Fonds € 15.000 zullen bedragen.

De verwachte prognose van de kasstroom na verkoop van de restportefeuille is als volgt:

Verkoopscenario's	Defensief	Realistisch	Optimistisch
Restportefeuille			
Uitgangspunt bij verkoop			
% leegwaarde bij verkoop	79,20%	81,20%	83,20%
Bruto verkoopopbrengst	€ 16.463.683	€ 16.879.432	€ 17.295.182
Verkoopkosten	€ 304.578	€ 312.269	€ 319.961
Netto verkoopopbrengst woningen	**€ 16.159.104**	**€ 16.567.163**	**€ 16.975.221**
Winkelobjecten			
Uitgangspunt bij verkoop			
Huurkapitalistiefactor	13.39	14.39	15.39
Bruto jaarhuur 2015	€ 2.226.230	€ 2.226.230	€ 2.226.230
Bruto verkoopopbrengst	€ 28.121.905	€ 30.222.122	€ 32.322.339
Verkoopkosten	€ 421.829	€ 453.332	€ 484.835
Netto verkoopopbrengst winkels	**€ 27.700.077**	**€ 29.768.790**	**€ 31.837.504**
Totaal			
Netto verkoopopbrengst	€ 43.859.181	€ 46.335.953	€ 48.812.725
Kosten ivm afwikkeling Fonds	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000
Aflossing hypothecaire lening	€ 26.077.513	€ 26.077.513	€ 26.077.513
Performance fee	€ 0	€ 416.697	€ 788.213
Uitkering liquiditeitsreserve	€ 8.539	€ 8.539	€ 8.539
Kasstroom	**€ 17.775.207**	**€ 19.835.282**	**€ 21.940.538**
Kasstroom per participatie	**€ 25.429**	**€ 28.377**	**€ 31.388**

Een beschrijving van de vermelde scenario's staat verderop vermeld in de paragraaf scenario's. De hierna volgende rendementsprognose is gebaseerd op het scenario Realistisch.

Rendementsprognose
De prognoses voor het rendement zijn gebaseerd op veronderstellingen welke in de praktijk waarschijnlijk niet zullen uitkomen.

In onderstaand overzicht is op twee manieren een prognose van het totaal rendement weergegeven. Bij de eerste, het Enkelvoudig Rendement, wordt geen rekening gehouden met de tijdswaarde, en bij de tweede, de Internal Rate of Return (IRR), wel. Deze tijdswaarde betekent dat er rekening gehouden wordt met het moment waarop de kasstroom beschikbaar komt.

Het Enkelvoudig Rendement wordt berekend door het jaarlijkse Exploitatieresultaat, Financieringsresultaat en Verkoopresultaat bij elkaar op te tellen en vervolgens te delen door de looptijd van het Fonds uitgedrukt in het aantal jaren. Deze methode voor het berekenen van het rendement is relatief eenvoudig en is zeer gangbaar in de markt. Op basis van de veronderstellingen in het Prospectus zal sprake zijn van een gemiddeld Enkelvoudig Rendement van 9,5%.

Prognose enkelvoudig rendement

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Exploitatieresultaat per participatie	€ 106	€ 636	€ 753	€ 859	€ 972	€ 1,082	€ 1,190	€ 1,299	€ 1,407
Verkoopresultaat per participatie	€ 286	€ 671	€ 731	€ 732	€ 657	€ 669	€ 671	€ 661	€ 640
Verkoopresultaat restportefeuille per participatie									€ 3,378
Exploitatierendement	0,4%	2,6%	3,1%	3,7%	4,3%	4,8%	5,4%	6,0%	6,6%
Verkooprendement	1,1%	2,7%	3,0%	3,1%	2,9%	3,0%	3,1%	3,1%	3,0%
Resultaat verkoopscenario realistisch									16,0%
Totaalrendement	1,6%	5,3%	6,2%	6,8%	7,1%	7,8%	8,5%	9,1%	25,6%
Gemiddeld enkelvoudig rendement									**9,5%**

De IRR is de te hanteren rentevoet waarbij de waarde van de investering gelijk is aan de contante waarde van de hieruit voortvloeiende kasstromen.
Deze kasstromen bestaan uit de gelden als gevolg van de exploitatie en verkoop van de objecten door het Fonds welke beschikbaar komen voor de Participanten. Hierbij wordt er echter wel van uitgegaan dat de beschikbare geldstromen tegen het IRR percentage kunnen worden herbelegd. Op basis van de veronderstellingen in het Prospectus zal sprake zijn van een IRR van 8,1%.

Prognose kasstroom (IRR)

		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Inleg per participatie	-€ 25.000									
Aflossing commanditair kapitaal		€ 335	€ 671	€ 633	€ 559	€ 447	€ 410	€ 373	€ 335	€ 298
Exploitatieresultaat voor afschrijvingen		€ 106	€ 636	€ 753	€ 859	€ 972	€ 1.082	€ 1.190	€ 1.299	€ 1.407
Verkoopresultaat		€ 286	€ 671	€ 731	€ 732	€ 657	€ 669	€ 671	€ 661	€ 640
Aflossing financiering winkels		€ 0	-€ 291	-€ 291	-€ 583	-€ 583	-€ 583	-€ 583	-€ 583	-€ 583
Kasstroom verkoopscenario realistisch										€ 28.377
Totale kasstroom per jaar	**€ 25.000-**	**€ 727**	**€ 1.687**	**€ 1.826**	**€ 1.568**	**€ 1.493**	**€ 1.579**	**€ 1.651**	**€ 1.712**	**€ 30.138**
IRR										**8,1%**

Verschillende scenario's
Dit Prospectus en de daarin vermelde rendementsverwachting zijn gebaseerd op veronderstellingen van de Initiatiefnemer op basis van zijn huidige kennis van de woning- en winkelmarkt, alsmede op basis van zijn kennis van de betreffende Woning- en Winkelobjecten.

Mocht de werkelijkheid ten opzichte van de veronderstellingen tegenvallen, dan heeft dit een negatieve invloed op het geprognosticeerde rendement. Uiteraard kan het rendement hoger uitvallen indien de werkelijkheid gunstiger is dan de veronderstellingen. Onderstaand wordt nader ingegaan op een aantal – niet limitatieve – factoren die in belangrijke mate bepalend zijn voor het rendement. Uitgangspunt hierbij is dat in elk scenario een afwijkend rendement wordt veroorzaakt door slechts één factor, waarbij alle andere factoren gelijk blijven.

Verkoopwaarde resterende portefeuille aan einde van de looptijd van het Fonds.
In de tabel Verkoopscenario's staan drie scenario's vermeld van de opbrengstwaarde van de restportefeuille. Naast de hierboven beschreven rendementsprognose die is gebaseerd op het scenario Realistisch, kan een optimistisch en defensief scenario worden geschetst. De uitkomsten hiervan staan in de volgende tabel.

Scenario	Woningen % leegwaarde bij verkoop	Winkels; exit multiplier bij verkoop	Gemiddelde Enkelvoudig Rendement	IRR
Defensief	79,20%	13,39	8,0%	7,0%
Realistisch	81,20%	14,39	9,5%	8,1%
Optimistisch	83,20%	15,39	11,2%	9,1%

Realistisch scenario: In het realistische scenario is de veronderstelling dat de rest-portefeuille van de Woningobjecten verkocht kan worden aan een opvolgende belegger tegen 81,2% van de dan geldende leegwaarde. Voor de Winkelobjecten is de veronderstelling dat de Kapitalisatiefactor 14,39 maal de jaarhuur bedraagt.

Defensief scenario: Indien de koper van de restportefeuille bijvoorbeeld slechts 79,2% van de leegwaarde van de resterende Woningobjecten en slechts 13,39 maal de huur voor de resterende Winkelobjecten bereid is te betalen, dan daalt het Enkelvoudig Rendement naar 8,0% (IRR 7%)

Optimistisch scenario: Indien de koper van de restportefeuille bijvoorbeeld 83,2% van de leegwaarde van de resterende Woningobjecten en 15,39 maal de huur voor de resterende Winkelobjecten bereid is te betalen, dan stijgt het Enkelvoudig Rendement tot 11,2% (IRR 9,1%).

Renteontwikkeling
De te betalen rente op de hypothecaire Financiering bestaat uit een deel met een vast rentetarief en een deel met een variabel rentetarief. Het risico van het variabele deel is beperkt door de collar. In paragraaf 6.2 'Vermogenstructuur' is een beschrijving van deze collar opgenomen met een aantal verschillende scenario's.

Hieronder staat de prognose van de resultaten in de verschillende scenario's vermeld. Het basisscenario vormt het uitgangspunt voor de eerder beschreven rendementsprognose.

Scenario	Variabel renteniveau	Gemiddelde Enkelvoudig Rendement	IRR
CAP	5,25%	9,4%	7,8%
Realistisch	Forward curve	9,5%	8,1%
FLOOR	4,50%	9,8%	8,3%

Uit de tabel blijkt dat bij fluctuaties van de rente gedurende de looptijd van het Fonds, het Enkelvoudig Rendement naar verwachting ligt tussen gemiddeld 9,4% en 9,8%. Het Realistisch scenario ligt hier tussenin met 9,5%.

Verkoopwaarde van woningen
Een belangrijk deel van het geprognosticeerde rendement komt van de verkoop van leegkomende woningen. In het geval dat de waarde van de woningen, bijvoorbeeld als gevolg van een verslechterende economie, of een verdere beperking van de aftrek van de hypotheekrente, daalt, kan dit negatieve gevolgen hebben voor het rendement. In de prognose is aangenomen dat de leegwaarde van de woningen jaarlijks met 2,25% zal toenemen. Mocht er sprake zijn van een jaarlijkse toename van slecht 1,25%, dan daalt het Enkelvoudig Rendement tot 8,1% (IRR 7,0%).

Scenario	Stijging leegwaarde woningen	Gemiddelde Enkelvoudig Rendement	IRR
Defensief	1,25%	8,1%	7,0%
Realistisch	2,25%	9,5%	8,1%
Optimistisch	3,25%	11,2%	9,2%

Overdrachtsbelasting
De structuur van het Fonds is door de Initiatiefnemer dusdanig opgezet dat waarschijnlijk geen overdrachtsbelasting over de Woningobjecten verschuldigd is. Indien wel de genoemde overdrachtsbelasting verschuldigd is, dan daalt het Enkelvoudig Rendement tot 8,9% (IRR 7,4%).

Scenario	Gemiddelde Enkelvoudig Rendement	IRR
Wel overdrachtsbelasting verschuldigd	8,9%	7,4%
Geen overdrachtsbelasting verschuldigd	9,5%	8,1%

Solvabiliteit huurders
In het geval dat door een verslechterende economie huurders minder solvabel worden kan dit negatieve consequenties hebben voor het rendement.

Stijging huur Winkelobjecten
Een huurstijging van de Winkelobjecten is bepalend voor het rendement van het Fonds. Indien deze huurstijging tegenvalt en slechts 1% bedraagt, dan daalt het Enkelvoudig Rendement tot 7,1% (IRR 6,3%).

Scenario	Huurstijging Winkelobjecten	Gemiddelde Enkelvoudig Rendement	IRR
Defensief	1,00%	7,1%	6,3%
Realistisch	2,00%	9,5%	8,1%
Optimistisch	3,00%	12,1%	9,6%

Leegstand
Onvoorziene leegstand van woningen zonder dat er mogelijkheden zijn deze tegen aanvaardbare prijzen te verkopen tast het rendement aan.

Mutatiegraad
De prognose houdt rekening met een gemiddelde mutatiegraad van 9,44% per jaar. Het is niet uitgesloten dat de mutatiegraad lager uitkomt. Mocht de mutatiegraad tot bijvoorbeeld 7,4% terugvallen, dan daalt het Enkelvoudig Rendement tot 9,4% (IRR 7,8%).

Scenario	Variabele mutatiegraad	Gemiddelde Enkelvoudig Rendement	IRR
Defensief	7,4%	9,4%	7,8%
Realistisch	9,4%	9,5%	8,1%
Optimisiisch	11,4%	9,9%	8,4%

Combinatie van factoren
Een combinatie van bovengenoemde negatieve factoren en eventueel andere niet genoemde negatieve factoren kunnen de rendementen nog verder onder druk zetten of zelfs een geheel of gedeeltelijk verlies van de inleg op de Participatie (€ 25.000 plus Emissiekosten) betekenen. Factoren die gunstiger uitvallen kunnen het rendement op de Participatie positief beïnvloeden.

Uitkering resultaat en terugbetaling commanditair kapitaal
Jaarlijks wordt het uitkeerbare resultaat en het door verkoop vrijgevallen deel van het Commanditair Kapitaal terugbetaald aan de Participanten. Dit zal in principe tweemaal per jaar plaatsvinden, in februari en augustus van ieder jaar. Na de Vergadering van Vennoten, die jaarlijks in mei wordt gehouden, kan een eventuele slotuitkering over het voorgaande jaar plaatsvinden. Deze slotuitkering zal in de regel nihil zijn, al het beschikbare resultaat en commanditair kapitaal wordt beoogd uiterlijk in februari van het volgende jaar uitgekeerd te zijn.
De mogelijkheid bestaat dat de uitkering over 2006 moet worden uitgesteld, wanneer de BTW betaling over het winkelobject in Venray in februari 2007 niet direct door de fiscus wordt teruggestort. De Beheerder gaat ervan uit dat de eerste uitkering uiterlijk in mei 2007 plaatsvindt. Hierna vinden de uitkeringen volgens het reguliere uitkeer-schema plaats (interim-uitkering in februari en augustus van ieder jaar, eventueel slotuitkering in mei van ieder jaar).

7 Fiscale aspecten

Het navolgende geeft een algemeen overzicht van de belangrijkste fiscale aspecten van het Fonds en van in Nederland woonachtige/gevestigde Participanten, gebaseerd op de fiscale wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels, zoals van kracht op het moment van verschijnen van dit Prospectus met uitzondering van maatregelen die met terugwerkende kracht worden ingevoerd. Het overzicht vormt geen advies over de specifieke persoonlijke situatie van een Participant. Participanten wordt aangeraden met betrekking tot de fiscale aspecten hun eigen fiscaal adviseur te raadplegen.
Deze paragraaf is opgesteld onder redactie van de fiscaal adviseur.

7.1 FISCALE ASPECTEN VAN HET FONDS

Vennootschapsbelasting en dividendbelasting
Participaties zijn niet overdraagbaar en mitsdien niet verhandelbaar. Participanten kunnen alleen tot het Fonds toetreden met voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Vennoten. Gedurende de introductieperiode van maximaal zes maanden na het tot stand komen van het Fonds geldt dat Participanten, totdat het beoogde beleggingskapitaal is volgetekend, kunnen toetreden zonder dat de toestemming van alle Vennoten vereist is. Dit omdat de nog niet geplaatste Participaties gedurende deze periode voor rekening en risico van de toekomstige Participanten komen.
Het Fonds wordt mitsdien fiscaal als transparant gekwalificeerd en is niet vennootschapsbelastingplichtig. Op grond van een besluit van de Staatssecretaris van Financiën doet de situatie gedurende de introductieperiode hier niet aan af. Vanuit fiscaal oogpunt worden de bezittingen en schulden (voorzover de schulden de bezittingen niet meer overtreffen dan tot het bedrag van de commanditaire inbreng) en de resultaten van het Fonds naar rato van duur en deelname toegerekend aan de achterliggende Participanten en bij hen belast conform het voor hen geldende fiscale regime. De Belastingdienst is verzocht te bevestigen dat het Fonds niet vennootschaps-belastingplichtig is. Over uitkeringen van het Fonds aan de Participanten hoeft geen dividendbelasting te worden ingehouden.

Overdrachtsbelasting
Het Fonds zal een deel van de Objecten vrij op naam van ING-vennootschappen verwerven – dat wil zeggen voor een prijs inclusief de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting over de waarde in het economische verkeer van de betreffende onroerende zaken – en hoeft daarom ter zake van deze verkrijging geen overdrachts-belasting te betalen. Een deel van de Objecten wordt op basis van kosten koper verworven, zodat ter zake van de verkrijging van deze Objecten overdrachtsbelasting is verschuldigd, voor zover geen beroep op een vrijstelling kan worden gedaan.

BTW
De aankoop door het Fonds van in Nederland gelegen bestaande Objecten is in beginsel vrijgesteld van BTW. Slechts in sommige gevallen is de levering onderworpen aan BTW of kan worden geopteerd voor een met BTW-belaste levering. De gepresenteerde kosten in verband met de Fondsinvestering (voor zover van toepassing) zijn inclusief de daarover verschuldigde BTW. De gepresenteerde kosten die van invloed zijn op het geprognosticeerde Verkoopresultaat (waaronder de beheer- en bewaarvergoeding) zijn inclusief de daarover verschuldigde BTW. Voor zover de prestaties van het Fonds bestaan uit verhuur (en verkoop) van winkels zal er in beginsel wel recht op aftrek van zogenoemde voorbelasting bestaan.

7.2 FISCALE ASPECTEN VOOR IN NEDERLAND WOONACHTIGE/GEVESTIGDE PARTICIPANTEN

Inkomstenbelasting
De Belastingdienst is verzocht te bevestigen dat voor in Nederland woonachtige Participanten de Participaties in het Fonds in beginsel onderdeel vormen van de in Box 3 aan te geven bezittingen die inkomsten uit sparen en beleggen genereren. Dit is anders indien in specifieke gevallen de particuliere Participant de Participatie zou (dienen te) rekenen tot een ondernemingsvermogen of indien met betrekking tot de Participatie resultaat uit overige werkzaamheden wordt behaald.

Box 1 inkomen
Voor in Nederland woonachtige particuliere Participanten die de Participaties tot hun ondernemingsvermogen (dienen te) rekenen, dan wel met betrekking tot de Participaties resultaat uit overige werkzaamheden genieten, geldt dat het resultaat behaald met de Participaties onderdeel vormt van de in Box 1 aan te geven inkomsten uit werk en woning. Deze inkomsten zijn belast tegen het normale progressieve tarief van maximaal 52% (tarief: 2006).

Participerende natuurlijke personen voor wie de Participaties tot het ondernemingsvermogen behoren kunnen in beginsel een afschrijvingscomponent opnemen in hun aangifte.

Bij besluit van 7 mei 1998 heeft de Staatssecretaris van Financiën zijn standpunt bekend gemaakt met betrekking tot de afschrijving op vastgoed door natuurlijke personen bij kortstondige deelname in een besloten fonds, bijvoorbeeld een commanditaire vennootschap, voor bepaalde duur. In de visie van de Staatssecretaris wordt de hoogte van de afschrijving beïnvloed door de looptijd van de commanditaire vennootschap en de verwachte verkoopopbrengst van het vastgoed. Dit houdt in dat als de waarde van het vastgoed gelijk blijft of stijgt gedurende de looptijd van het Fonds, er in het geheel niet op het vastgoed kan worden afgeschreven.

Het Gerechtshof Amsterdam heeft echter uitgemaakt dat voor de gebruiksduur van het vastgoed moet worden uitgegaan van de jaren tussen het tijdstip van aanschaf en het tijdstip waarop het vastgoed niet meer geschikt is voor het bij aanschaf bedoelde gebruik. Voorts is geoordeeld dat bij het bepalen van de afschrijving geen rekening hoeft te worden gehouden met te verwachten omstandigheden die de waarde-ontwikkeling kunnen beïnvloeden. De fiscus heeft dit oordeel thans aan de Hoge Raad voorgelegd.

Participanten die een afschrijvingscomponent willen opnemen in hun belasting-aangifte, dienen zelf, al dan niet in overleg met hun fiscale adviseur, te bepalen welke afschrijvingscomponent zij hanteren.

Op 24 mei 2006 heeft de Staatssecretaris van Financiën het wetsvoorstel 'Werken aan winst' gepubliceerd. Voorgesteld wordt per 1 januari 2007 de regels met betrekking de fiscale afschrijving op vastgoed te beperken. Dit houdt in dat er kan worden afgeschreven tot een bepaalde waarde, de zogenoemde bodemwaarde. Voor beleggingspanden is dat de WOZ-waarde.

Op basis van recente jurisprudentie is het in beginsel mogelijk om een herinvesteringsreserve die is gevormd ter zake van de vervreemding van beleggingsvastgoed af te boeken op de aankoopprijs van de Participaties in het Fonds. Ook kan onder omstandigheden ter zake van de winst die wordt behaald bij vervreemding van de Objecten van het Fonds een herinvesteringsreserve worden gevormd. Uiteraard geldt wel dat aan alle vereisten die aan de toepassing van de herinvesteringsfaciliteit worden gesteld dient te worden voldaan.

Box 3 inkomen
Voor particuliere beleggers die de Participaties tot het Box 3 vermogen rekenen geldt dat niet de daadwerkelijk behaalde inkomsten worden belast, maar sprake is van belastingheffing over fictieve inkomsten, het zogenoemde forfaitair rendement. Dit forfaitair rendement wordt gesteld op 4% van de gemiddelde rendementsgrondslag. De gemiddelde rendementsgrondslag is het gemiddelde van de waarde van de bezittingen minus de kwalificerende schulden in Box 3 per 1 januari en 31 december (peildata) van het desbetreffende inkomstenbelastingjaar. Voor een particuliere belegger kwalificeert de Participatie in het Fonds als een bezitting die, mits op een peildatum aanwezig, voor de waarde in het economische verkeer in aanmerking dient te worden genomen. Het heffingvrij vermogen voor 2006 bedraagt € 19.698 per persoon. Voor fiscale partners geldt een gezamenlijk heffingvrij vermogen van € 39.396. Het forfaitair rendement wordt vervolgens belast tegen een tarief van 30%. De jaarlijkse belastingdruk bedraagt derhalve 1,2% van de waarde van het gemiddelde (netto) vermogen.

Vennootschapsbelasting
Ten aanzien van in Nederland gevestigde Participanten die de Participaties tot een ondernemingsvermogen (dienen te) rekenen en die onderworpen zijn aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, zonder toepassing van een bijzonder regime, geldt het volgende.

De opbrengsten, verminderd met de aftrekbare kosten/lasten, en de verkoopresultaten van het Fonds worden naar rato van duur en deelname toegerekend aan de Participanten. Deze resultaten worden bij de Participanten betrokken in de vennootschapsbelastingheffing tegen een tarief van 29,6% (25,5% over de eerste € 22.689) (tarief: 2006). In het wetsvoorstel 'Werken aan winst' is aangegeven dat wordt overwogen om per 1 januari 2007 het tarief van de vennootschapsbelasting te verlagen naar 25,5%. Voor winst tot en met € 25.000 gaat een tarief van 20% gelden; voor winst vanaf € 25.000 tot en met € 60.000 gaat een tarief van 23,5% gelden (de tariefopstapjes). De verkoopresultaten van het Fonds worden in beginsel eerst op het moment van realisatie belast met vennootschapsbelasting. Een waardevermindering van de onroerende zaken kan door de Participanten direct als een negatief resultaat in aftrek worden gebracht. Participerende rechtspersonen kunnen in beginsel een afschrijvingscomponent opnemen in hun aangifte. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hetgeen hiervoor onder Box 1 inkomen wordt opgemerkt.

Op basis van recente jurisprudentie is het in beginsel mogelijk om een herinvesteringsreserve die is gevormd ter zake van de vervreemding van beleggingsvastgoed af te boeken op de aankoopprijs van de Participaties in het Fonds. Ook kan onder omstandigheden ter zake van de winst die wordt behaald bij vervreemding van de Objecten van het Fonds een herinvesteringsreserve worden gevormd. Uiteraard geldt wel dat aan alle vereisten die aan de toepassing van de herinvesteringsreservefaciliteit worden gesteld, dient te worden voldaan.

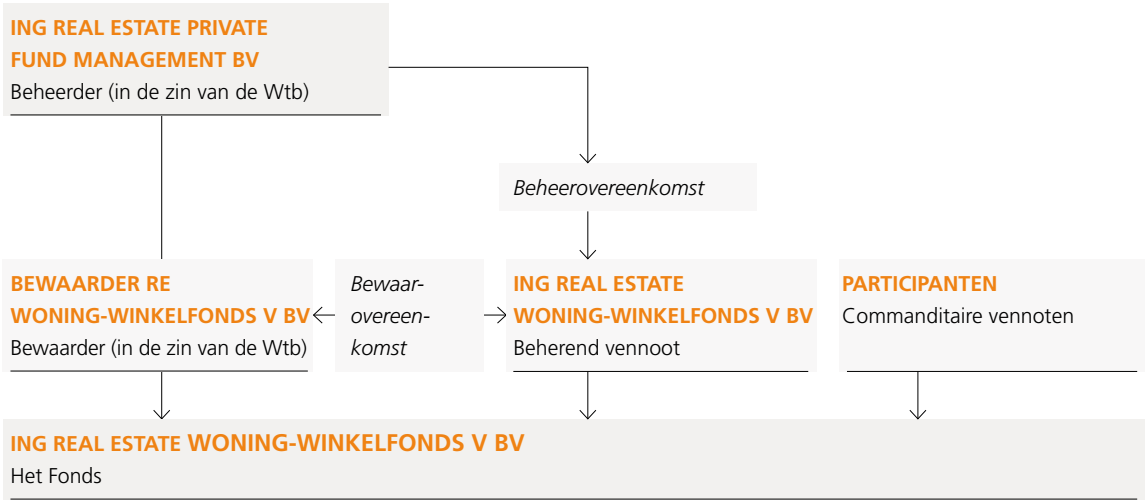
Schenkingsrechten en successierechten
In Nederland zijn schenkingsrechten en successierechten verschuldigd ter zake van een schenking respectievelijk het vererven van Participaties indien de schenker respectievelijk de erflater die de Participaties in bezit heeft of had in Nederland woonachtig is of was, dan wel geacht wordt of werd te zijn.

Overdrachtsbelasting
De Participanten zullen de Participaties vrij op naam van ING verwerven – dat wil zeggen voor een prijs inclusief de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting over de waarde in het economische verkeer van de onderliggende onroerende zaken – en daarbij geen belang van een derde of meer (tezamen met verbonden personen en/of lichamen) kunnen verkrijgen. Zij hoeven ter zake van deze verkrijging geen overdrachtsbelasting te betalen. Bij verwerving van de Participaties door Participanten gedurende de looptijd van het Fonds dient aan de hand van de alsdan geldende stand van de wetgeving en jurisprudentie beoordeeld te worden of zich ter zake een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting voordoet.

8 Juridische aspecten

8.1 JURIDISCHE STRUCTUUR

In onderstaande figuur is de structuur weergegeven zoals deze zal bestaan na de Toetredingsdatum.



Het Fonds
Het Fonds is een besloten commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. Het Fonds is geen rechtspersoon, maar wordt gevormd door de CV-overeenkomst tussen de Beherend Vennoot en de commanditaire vennoten. Voor zover in de CV-overeenkomst daarvan niet (rechtsgeldig) is afgeweken, is het Fonds – in aanvulling op de CV-overeenkomst – onderworpen aan bepalingen van Nederlands recht ten aanzien van overeenkomsten in het algemeen en de specifieke bepalingen ten aanzien van commanditaire vennootschappen in het bijzonder.

Op de Aanvangsdatum zal de CV-overeenkomst waarbij het Fonds wordt aangegaan, worden gesloten door ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV als Beherend Vennoot en ING REI Investment II BV als commanditair vennoot. ING REI Investment II BV krijgt in haar hoedanigheid als commanditair vennoot alle 699 Participaties tegen inbreng in het Fonds van € 25.000 per Participatie. Per deze datum ontstaat voor ING REI Investment II BV een inbrengverplichting ten bedrage van € 17.475.000, op eerste verzoek van het Fonds te voldoen. Op de Toetredingsdatum (i) verkrijgen de Participanten (anders dan ING REI Investment II BV) de Participaties tegen vergoeding aan Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV van € 25.000 per Participatie, te vermeerderen met 3% Emissiekosten en (ii) zijn de Participanten (anders dan ING REI Investment II BV) economisch gerechtigd tot het vermogen van het Fonds vanaf de Toetredingsdatum. Participanten die wensen toe te treden op de Toetredingsdatum, maar die de door hen verschuldigde storting niet uiterlijk op de in het Inschrijfformulier aangegeven datum verricht hebben, zijn (in aanvulling op € 25.000 per Participatie te vermeerderen met 3% Emissiekosten) 8% rente op jaarbasis

verschuldigd te rekenen vanaf 20 oktober 2006 tot aan het moment van daadwerkelijke storting.

De CV-overeenkomst van het Fonds zal op de Toetredingdatum zodanig geredigeerd zijn dat een Participatie niet overdraagbaar is en als zodanig een niet verhandelbaar effect is als bedoeld in artikel 1a sub d van het Besluit toezicht effectenverkeer 1995. Een Participant kan zijn Participatie ook niet verpanden of anderszins bezwaren.

Bij overlijden van een Participant wordt het Fonds (zonder toestemming van de overige Participanten) met zijn rechtsopvolger(s) voortgezet, mits daartoe binnen drie maanden na overlijden een verzoek is ingediend. In dat geval word(t)(en) de rechtsopvolger(s) op dezelfde wijze als de erflater gerechtigd in het Fonds. Voor verdere informatie wordt verwezen naar de artikelen 13 en 14 van de CV-overeenkomst opgenomen in Bijlage II.

Looptijd van het Fonds
Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd doch voor ten minste zeven jaar, maar de verwachte looptijd van het Fonds bedraagt 8 jaar en 2 maanden. Het is de bedoeling het Fonds na 8 jaar en 2 maanden te ontbinden. Ontbinding kan uitsluitend plaatsvinden nadat hierover een besluit is genomen door de vergadering van vennoten.

Commanditaire vennoten
Participanten nemen als commanditaire vennoten deel in het Fonds. Een potentiële belegger wordt commanditair vennoot in het Fonds door toetreding tot de CV-overeenkomst (voor alle Participanten anders dan ING REI Investment II BV geschiedt dit door middel van de volmacht in het Inschrijfformulier) en door het verwerven van een Participatie. Participaties worden toegekend tegen betaling in euro's van de met de Participaties corresponderende inleg. De door de deelnemende beleggers op de Toetredingsdatum toe te wijzen Participaties kunnen worden verkregen tegen vergoeding aan Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV van € 25.000 per Participatie, vermeerderd met 3% Emissiekosten. Een Participant wordt als commanditair vennoot gerechtigd tot de rechten (en verplichtingen) uit hoofde van de CV-overeenkomst voor het gedeelte waarvoor hij (door middel van het nemen of verwerven van Participaties) deelneemt in het Fonds.

De Participanten zijn in beginsel jegens derden niet aansprakelijk voor de verplichtingen en eventuele verliezen van het Fonds. Deze regel lijdt uitzondering indien een Participant beheers- of beschikkingshandelingen verricht, al dan niet krachtens volmacht (overtreding van het beheersverbod). Onder beheers- of beschikkingshandelingen worden in ieder geval verstaan alle handelingen waarbij een commanditair vennoot in naam of voor rekening van het Fonds naar buiten treedt.

Participanten zijn jegens het Fonds uitsluitend draagplichtig tot het bedrag van de door hen ingelegde gelden. Het meerdere van de schulden en eventuele verliezen van het Fonds wordt gedragen door de Beherend Vennoot van het Fonds. Wanneer het Fonds evenwel besluit tijdens zijn bestaan Commanditair Kapitaal terug te betalen loopt de Participant het risico het ontvangen bedrag terug te moeten storten.

De Beheerder is slechts jegens de Participanten aansprakelijk voor door hen geleden schade in geval van opzet of grove schuld.

Beherend Vennoot
Als Beherend Vennoot van het Fonds zal optreden ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV, statutair gevestigd te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 27291009 en opgericht bij notariële akte verleden voor Mr Paul Klemann, notaris te Amsterdam op 14 augustus 2006.

Het bestuur van de Beherend Vennoot van het Fonds bestaat uit:
De heer P.A. Hendrikse
De heer T. Borstlap
De bestuurders zijn werkzaam bij ING Real Estate. De heer Hendrikse is lid van de Executive Board van INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles). De heer Borstlap vervult geen relevante nevenfuncties.

De Beherend Vennoot van het Fonds is belast met het bestuur van het Fonds en zal geen andere activiteiten uitoefenen dan het zijn van Beherend Vennoot. In haar hoedanigheid van Beherend Vennoot is ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV jegens derden aansprakelijk voor de verplichtingen en mogelijke verliezen van het Fonds. Ook draagt zij bij in de verplichtingen en eventuele verliezen van het Fonds voor zover deze het bedrag van de door de commanditaire vennoten ingelegde gelden te boven gaan.

Beheerder
De Beheerder zal ten behoeve van het Fonds optreden als 'beheerder in de zin van de Wtb'. Als Beheerder van het Fonds zal optreden ING Real Estate Private Fund Management BV (een 100%-dochtermaatschappij van ING Real Estate Investment Management Private Clients Europe BV), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 27270378 en opgericht bij notariële akte, verleden voor Mr Paul Klemann, notaris te Amsterdam, op 16 september 2004. Het eigen vermogen van deze vennootschap bedraagt steeds ten minste € 225.000.

De directie van de Beheerder bestaat uit:
De heer drs. I. Esman RBA
De heer J.N. van der Wel

De bestuurders zijn beiden werkzaam bij ING Real Estate Investment Management. Hieronder volgt het curriculum vitae van de bestuurders.

De heer Ido Esman is ruim 10 jaar actief in de vastgoedmarkt. Na zijn studie bedrijfseconomie is hij begonnen bij MBO, voorloper van het huidige ING Real Estate en heeft verschillende functies bekleed op het gebied van research, product-ontwikkeling en investor relations. In de periode 2000 tot 2003 heeft hij buiten ING ervaring op gedaan op het gebied van particuliere vastgoedfondsen. Daarnaast heeft hij de opleiding tot Register Beleggingsanalist (RBA) afgerond. In maart 2003 werd hij binnen ING Real Estate Investment Management verantwoordelijk voor het opzetten van nieuwe Europese vastgoedfondsen in zijn functie als managing director Business Development. Per 1 september 2005 is hij benoemd tot managing director van de afdeling Private Clients Europe. Deze afdeling is verantwoordelijk binnen ING Real Estate Investment Management voor het opzetten en beheren van zowel Nederlandse als Europese fondsen voor particuliere beleggers. Als nevenfunctie treedt de heer Esman op als commissaris van Glasvezelnetwerk Amsterdam.

De heer Jan van der Wel startte zijn loopbaan in 1974 in de detailhandel bij Vroom & Dreesmann, waarna hij in 1977 overstapte naar de financiële wereld. Hij bekleedde diverse commerciële- en leidinggevende functies in de kredietverlening en corporate

banking, waarbij zijn aandachtsgebied in hoofdzaak vastgoed was. Vanaf 2000 tot augustus 2004 was hij werkzaam bij ING Real Estate Finance in diverse leidinggevende functies gericht op structured finance van vastgoed in binnen- en buitenland.
Binnen de afdeling Private Clients Europe is de heer Van der Wel in zijn functie als Commercieel Directeur onder meer verantwoordelijk voor de contacten met beleggers en distributiekanalen alsmede de acquisitie van vastgoedobjecten. De heer van der Wel bekleedt geen relevante nevenfuncties.

De Beheerder is verantwoordelijk voor het beheer van het vermogen van de Vennootschap en zal daarnaast het management van de Objecten (inclusief het aansturen van het Property Management van de Objecten) verzorgen. De voorwaarden waaronder de Beheerder haar taak verricht, staan vermeld in de Beheerovereenkomst. De Beheerovereenkomst is als Bijlage III aan dit Prospectus gehecht.

De Beheerder treedt bij de uitoefening van zijn taken uitsluitend op in het belang van de Participanten.

ING Real Estate Private Fund Management BV is ook beheerder van ING Real Estate Woningfonds I CV, Woningfonds II CV, Woning-Winkelfonds III CV en Woningfonds IV CV. Naar verwachting zal zij in de toekomst als beheerder ook activiteiten voor andere, nieuw op te richten fondsen gaan vervullen.

Bewaarder
De Bewaarder zal ten behoeve van het Fonds optreden als 'bewaarder in de zin van de Wtb'. Als bewaarder van het Fonds zal optreden Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV (een 100% dochtermaatschappij van ING Real Estate Fund Services BV), statutair gevestigd te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 27288032 en is opgericht bij notariële akte, verleden voor Mr Paul Klemann, notaris te Amsterdam, op 27 april 2006.

De directie van de Bewaarder van het Fonds wordt gevoerd door ING Real Estate Fund Services BV De directie van ING Real Estate Fund Services BV bestaat uit:
De heer R.A. Baars
De heer R.C.G.G. van Eijk
De heer W.J. Steenhoven
De bestuurders zijn werkzaam bij ING Real Estate en vervullen geen relevante nevenfuncties.

De Bewaarder van het Fonds is verantwoordelijk voor de bewaring en de administratie van de Objecten en het uitoefenen van controle op de werkzaamheden van de Beheerder onder de voorwaarden als vermeld in de Bewaarovereenkomst tussen haar en de Beheerder (namens het Fonds). Deze Bewaarovereenkomst is als Bijlage IV aan dit Prospectus gehecht.

In haar hoedanigheid van bewaarder van het Fonds worden alle goederen van het Fonds, waaronder de Objecten, juridisch gehouden op naam van de Bewaarder. De goederen van het Fonds bestaan uit vorderingen jegens de Bewaarder. De Beherend Vennoot van het Fonds is juridisch gerechtigd tot deze vorderingen jegens de Bewaarder; het Fonds is economisch gerechtigd tot deze vorderingen jegens de Bewaarder.

De Bewaarder treedt uitsluitend op in het belang van de Participanten.

Het eigen vermogen van de Bewaarder bedraagt steeds ten minste € 112.500.

Vergadering van Vennoten
Binnen vijf maanden na afloop van elk boekjaar wordt een vergadering van Vennoten van het Fonds gehouden. Buiten deze jaarlijkse vergaderingen kunnen vergaderingen worden gehouden zo dikwijls de Beheerder of de Beherend Vennoot van het Fonds of één of meer van de Participanten, van wie de kapitaalrekening(en) gezamenlijk ten minste 20% van het totaal van alle kapitaalrekeningen uitmaak(t)(en), dit wenselijk acht.

De Beheerder organiseert de jaarvergaderingen van het Fonds en verzorgt de toezending van het jaarbericht en het halfjaarbericht aan de Beherend Vennoot van het Fonds en de Participanten. Een oproeping voor een vergadering van Participanten geschiedt ten minste vijftien dagen voor aanvang van de vergadering, per advertentie in een landelijk verspreid dagblad of aan het adres van iedere deelnemer.

De eerste Vergadering van Vennoten zal naar verwachting in mei 2008 plaatsvinden.

In een jaarvergadering komen onder meer aan de orde:
- de bespreking en beoordeling van het verslag van het bestuur omtrent de gang van zaken van het Fonds gedurende het laatst verstreken boekjaar;
- de vaststelling, bespreking en beoordeling van de balans van het Fonds, alsmede de winst- en verliesrekening met toelichting over dat boekjaar;
- verlenen van opdracht tot onderzoek van de jaarrekening aan een accountant of organisatie van accountants als bedoeld in artikel 2:293 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- hetgeen verder op de agenda is geplaatst.

Elke Participatie geeft recht op het uitoefenen van één stem. Voor een gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop de Vennoten van het Fonds worden geïnformeerd, oproepingen voor de jaarvergadering plaatsvinden en het stemrecht kan worden uitgeoefend, wordt verwezen naar de CV-overeenkomst.

Uitbestedingsbeleid
Het Property Management van de Objecten wordt door de Beheerder uitbesteed aan diverse externe niet-gelieerde partijen. Onder Property Management wordt verstaan het beheren en administreren van onroerende zaken, het voeren en inrichten van boekhoudingen en het geven van adviezen, het technisch, administratief en commercieel begeleiden van onroerende zaken en het verrichten van andere werkzaamheden en diensten ter zake van onroerende zaken.

Met de volgende partijen heeft het Fonds Property Management overeenkomsten gesloten:
- Van 't Hof Rijnland Vastgoedmanagement BV te Zoetermeer
- Meeùs Vastgoed Management Zuid BV te Breda
- WPM Winkelmanagement te Den Bosch

De Beheerder kan gedurende de looptijd andere beheertaken uitbesteden. Indien daartoe wordt besloten zal de Beheerder daarvan melding maken in de verslaglegging van het Fonds.

Gelieerde partijen
Alle transacties met gelieerde partijen zullen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd. Indien transacties met gelieerde partijen plaatsvinden, zal het jaarverslag van het Fonds deze transacties, en de voorwaarden waaronder deze hebben plaatsgevonden, vermelden.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden door de Beheerder op het gebied van het management van de Objecten maakt de Beheerder onder haar supervisie en verantwoordelijkheid gebruik van de diensten van de gelieerde partij ING Real Estate Investment Management (NL) BV. Met deze partij is een managementovereenkomst gesloten. De vergoeding van de diensten van bovengenoemde vennootschap maakt onderdeel uit van de vergoeding aan de Beheerder op grond van de Beheer-overeenkomst. Deze vergoeding staat tevens vermeld in paragraaf 6.1.

De hypothecaire geldlening wordt verstrekt door ING Real Estate Finance NV. De voorwaarden van de lening staan vermeld in paragraaf 6.1 en 6.2.

8.2. VERSLAGLEGGING

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan een kalenderjaar, met dien verstande dat het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2007. Binnen vier maanden na afloop van het boekjaar wordt een balans en een winst- en verliesrekening opgesteld, voorzien van een toelichting, welke stukken binnen vijf maanden na afloop van het desbetreffende boekjaar worden vastgesteld door de vergadering van Vennoten van het Fonds. De jaarrekening van het Fonds zal worden gecontroleerd door een accountant die daartoe door de vergadering van Vennoten is aangewezen. Thans treedt Ernst & Young Accountants op als accountant van het Fonds en van de Bewaarder; KPMG Accountants treedt op als accountant van de Beheerder. Binnen 9 weken na afloop van het halfjaar maakt de Beheerder een balans en een winst- en verliesrekening op over de eerste helft van het boekjaar. Deze stukken zullen ter inzage liggen bij de Beheerder en zullen voor de Participanten kosteloos verkrijgbaar zijn.

Het resultaat van ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV wordt halfjaarlijks, onder aftrek van reserveringen en voorzieningen, aan de Participanten uitgekeerd. De eerste uitkering zal plaatsvinden na afloop van het eerste halfjaar in augustus 2007.

Elk jaar zal de Beheerder aan de Bewaarder een overzicht verstrekken van de verwachte ontvangsten en uitgaven voor het komende jaar.

8.3. WAARDERINGSGRONDSLAGEN

De volgende waarderingsgrondslagen zullen van toepassing zijn op de commerciële jaarrekening van het Fonds:

- De jaarrekening zal worden opgemaakt in overeenstemming met titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- De Objecten worden gewaardeerd tegen de Totale Aankoopsom of lagere marktwaarde;
- Ten minste een maal per jaar voert een onafhankelijke deskundige de waardering van (een gedeelte van) de incourante beleggingen van het Fonds uit;
- Het totaal van de Aanvangskosten en de niet-terugvorderbare BTW over de Aanvangskosten wordt geactiveerd. Deze kosten worden in vijf jaar afgeschreven ten laste van het Exploitatieresultaat;
- Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening van oninbaarheid;
- Overige activa en passiva worden tegen nominale waarde gewaardeerd;
- De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben;
- Daar waar nodig zullen voorzieningen worden gevormd.

8.4 INFORMATIEVERSTREKKING

De Beheerder zal jaarlijks en halfjaarlijks financiële verantwoording afleggen op de wijze als hiervoor vermeld onder 8.2.

De oproeping tot de vergadering van Vennoten geschiedt door de Beheerder. De oproeping geschiedt bij brief, fax of per andere communicatiemiddelen die na Aanvangsdatum door de wet mochten zijn toegestaan. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering. De oproeping voor de vergadering van Participanten wordt ook op de website van de Beheerder geplaatst.

De meest recente versie van de CV-overeenkomst ligt steeds ter inzage op het kantoor van de Beheerder en deze wordt desgevraagd kosteloos in elektronische vorm aan de Participanten beschikbaar gesteld.

Tevens ligt de vergunning van de Beheerder als bedoeld in artikel 5 Wtb ter inzage op het kantoor van de Beheerder.

De Beheerder stelt maandelijks een opgave met toelichting op, waarin ten minste de volgende gegevens zijn opgenomen, waarbij tussen de tijdstippen van opstelling ten minste een week ligt:
a. de totale waarde van de beleggingen van het Fonds;
b. een overzicht van de samenstelling van de Objecten; en
c. het aantal uitstaande Participaties.
Deze opgave wordt door de Bewaarder getekend, en desgevraagd kosteloos aan de Participanten verstrekt.

Aan Participanten wordt door de Beheerder tegen ten hoogste de kostprijs desgevraagd een afschrift verstrekt (i) van de vergunning van de Beheerder (ii) van een eventueel door de toezichthouder genomen besluit ingevolge artikel 12 lid 4 Wtb ten aanzien van het Fonds, en (iii) de opgave als hierboven vermeld.

Voorts worden aan de Participanten door de Beheerder tegen ten hoogste de kostprijs desgevraagd de gegevens verstrekt omtrent de Beheerder, het Fonds en de Bewaarder welke ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

De Beheerder zal de betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Vennoten, de samenstelling van de uitkeringen alsmede de wijze van betaalbaarstelling bekendmaken aan de Vennoten aan het adres van iedere Participant alsmede op de website van de Beheerder.

De Beheerder deelt desgevraagd aan een ieder de intrinsieke waarde van de Participaties mee. De intrinsieke waarde wordt bepaald op het meest recente moment van toe- en uittreden van Participanten en (half)jaarlijks. De meest recente intrinsieke waarde wordt vermeld op de website van de Beheerder.

8.5 CORPORATE GOVERNANCE

Op 9 december 2003 publiceerde de Commissie Tabaksblat 'De Nederlandse Corporate Governance Code'. Uit de preambule van deze code volgt dat deze niet van toepassing is op niet-beursgenoteerde vennootschappen; het Fonds valt derhalve buiten de reikwijdte van deze code. Naleving van de code is mede gezien het ontbreken van een beursnotering en het 'closed end' karakter van het Fonds ook niet goed mogelijk.

De Beherend Vennoot van het Fonds en de Beheerder onderschrijven desalniettemin de wenselijkheid van transparantie in bestuur en het afleggen van verantwoording daarover aan de Participanten. De specifieke eisen op grond van de Wtb ten aanzien van het beheer, de rapportage en de informatieverschaffing en het afleggen van verantwoording door het Fonds aan de Participanten bieden hiervoor een goed handvat.

8.6 HET WETVOORSTEL PERSONENVENNOOTSCHAPPEN

Op 24 december 2002 is het wetsvoorstel tot vaststelling van titel 7.13 van het Burgerlijk Wetboek bij de Tweede Kamer ingediend (TH 28 746). Dit wetsvoorstel is thans in behandeling bij de Eerste Kamer. Indien bij de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel zou blijken dat bepalingen uit de CV-overeenkomst in strijd zijn met de nieuwe wetgeving, zullen deze bepalingen zo mogelijk worden vervangen door bepalingen met gelijke economische strekking die in overeenstemming zijn met de nieuwe wetgeving.

8.7 TOEZICHT AFM

Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van de Wtb. In het belang van de beleggers dienen beheerders en bewaarders van beleggingsinstellingen te voldoen aan de eisen met betrekking tot deskundigheid en betrouwbaarheid van bestuurders, financiële waarborgen, bedrijfsvoering en de informatieverschaffing aan de Participanten, publiek en toezichthouders. De AFM treedt op als toezichthouder. ING Real Estate Private Fund Management BV, de Beheerder, heeft op 14 november 2005 een vergunning van de AFM verkregen ingevolge artikel 5 Wtb. De Bewaarder is niet vergunningplichtig, maar is wel door de AFM getoetst in het kader van de vergunningaanvraag van de Beheerder.

8.8 WIJZIGING VAN DE VOORWAARDEN

Een besluit tot wijziging van de CV-overeenkomst geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 20 van de CV-overeenkomst door de vergadering van Vennoten op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Bewaarder. De Beheerder en de Beherend Vennoot zijn bevoegd de Beheerovereenkomst te wijzigen na raadpleging van de vergadering van Vennoten. De Bewaarder en de Beheerder zijn bevoegd de Bewaarovereenkomst te wijzigen na raadpleging van de vergadering van Vennoten. De overige voorwaarden die gelden tussen de Participanten en het Fonds kunnen worden gewijzigd door de Beheerder. Een voorstel tot wijziging van de voorwaarden wordt aan de Participanten bekendgemaakt met een toelichting van de Beheerder aan het adres van iedere Participant en wordt tevens op de website van de Beheerder geplaatst.

Eventuele wijzigingen van de voorwaarden, waardoor de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, dan wel waardoor het beleggingsbeleid van het Fonds wordt gewijzigd, worden eerst van

kracht nadat drie maanden zijn verstreken na bekendmaking van de wijziging aan de Participanten.

De bekendmaking van de wijziging van de voorwaarden aan de Participanten geschiedt eveneens met een toelichting van de Beheerder aan het adres van iedere Participant en wordt ook op de website van de Beheerder geplaatst.

8.9 WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

De Initiatiefnemer, de Beheerder, de Beherend Vennoot alsmede de Bewaarder zullen waarborgen dat de persoonlijke gegevens die aangeleverd zijn in het kader van het ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV vertrouwelijk worden behandeld. Genoemde partijen houden zich aan de Wet bescherming persoonsgegevens. Partijen gebruiken de persoonlijke gegevens om uitvoering te geven aan de bepalingen van het Prospectus. De gegevens zullen niet aan derden ter beschikking worden gesteld, tenzij dit noodzakelijk is om uitvoering te geven aan hetgeen in het Prospectus (inclusief bijlagen) is bepaald, of indien een wettelijk voorschrift van toepassing is.

9 Risicoanalyse

De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen. Er is geen garantie dat het geprognosticeerde rendement wordt behaald. Beleggers lopen het risico dat zij minder geld terugkrijgen dan zij ingelegd hebben. Voordat de beslissing genomen wordt om in het Fonds te beleggen dient elke belegger de risico's zorgvuldig te overwegen.

Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste risico's die zijn verbonden aan beleggen in ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV in het licht van de gevolgen en de waarschijnlijkheid ervan. Dit houdt echter niet in dat er geen andere risico's bestaan. Bepaalde omstandigheden die zich tijdens de looptijd van het Fonds voordoen, kunnen resulteren in een afwijkend risicoprofiel zoals beschreven in dit Prospectus.

I BELEGGINGSRISICO'S

Marktwaarderisico
Het rendement van beleggen in vastgoed wordt mede beïnvloed door de waardeontwikkeling van vastgoed bij verkoop. De woningprijzen zijn afhankelijk van de marktomstandigheden. De waarde van de woningen - zoals deze zijn weergegeven in het rendementsmodel - is dan ook voor de gehele looptijd van het Fonds inclusief de restportefeuille niet exact te geven.

Exploitatierisico
Het rendement van beleggen in vastgoed wordt mede bepaald door het rendement uit exploitatie. De opbrengsten en kosten van exploitatie worden beïnvloed door marktomstandigheden. De exacte opbrengsten en kosten van exploitatie zijn niet voor de gehele looptijd van het Fonds te geven.

Concentratierisico
Het risico kan zich voordoen dat de vastgoedmarkt of een categorie van beleggingen in de vastgoedmarkt daalt, waardoor de prijs en de waarde van de beleggingen in het Fonds negatief worden beïnvloed.

Wederpartijrisico
Het risico bestaat dat een tegenpartij van het Fonds in gebreke blijft. Bijvoorbeeld in het geval van faillissement of andere betalingsonmacht van huurders zullen minder huurpenningen ontvangen worden dan begroot.

II FONDSRISICO'S

Rendementsrisico
Het rendementsrisico wordt met name bepaald door het beleggingsbeleid. Het Fonds wordt uitsluitend gefinancierd met een non-recourse beding ten behoeve van de acquisitie van Objecten. Er wordt geen gebruik gemaakt van derivaten anders dan ter afdekking van het renterisico. Er is geen garantie dat het geprognosticeerde rendement wordt behaald.

Financieringsrisico
Het volume van een investering kan worden vergroot door middel van het aantrekken van een hypothecaire lening bovenop het eigen vermogen. Deze lening brengt echter rentekosten met zich mee, die de hoogte van het rendement beïnvloeden. Hoewel een op maat gemaakte Financiering is afgesloten met een deels vaste rente, deels variabele rente en een rentederivaat ter afdekking van renterisico's, kunnen fluctuaties in de rente leiden tot hogere rentekosten voor het Fonds.

Vastgoedrisico
Het vastgoedrisico wordt bepaald door de componenten courantheid en leegstand. Courantheid geeft de mate van gewildheid en relatieve vraag aan. Leegstand kan zich voordoen in de periode tussen expiratiedatum en verkoop-/wederverhuurdatum.
De Objecten zijn geselecteerd op locatie, bereikbaarheid en courantheid.
Gezien het feit dat de meeste huurcontracten van de Winkelobjecten een lange looptijd kennen en binnen de verzorgingsgebieden van de winkels voldoende ruimte is voor de winkelformules, is de verwachting dat eventuele leegstand zeer beperkt zal zijn. Mocht echter gedurende de fondsperiode een van de hurende winkelketens in de problemen komen en tegelijkertijd de vraag naar de betreffende winkellocatie(s) aanzienlijk zijn verminderd, dan kan sprake zijn van een hoger leegstandspercentage per jaar dan 2%.
Het risico van niet-wederverhuur voor de winkelobjecten in Dieren en Nieuw-Vennep ligt hoger dan gemiddeld. Deze winkels zijn vanwege omvang en locatie in beginsel vooral geschikt voor de doe-het zelf branche.

Overdrachtsbelasting
Alhoewel de Initiatiefnemer de structuur van het Fonds zodanig heeft opgezet dat naar verwachting geen overdrachtsbelasting over de aankoop van de woningen verschuldigd is, kan niet worden uitgesloten dat alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd is.
Mogelijkerwijs zal op korte termijn de Wet op belastingen van rechtsverkeer zodanig worden gewijzigd dat overdrachtsbelasting wordt geheven bij de verkrijging van Participaties in vastgoedfondsen zoals ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV. Aangezien verhandeling van Participaties is uitgesloten is de verwachting vooralsnog dat de impact van een dergelijke wetswijziging voor (de Participaties in) ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV beperkt is.

Inflexibiliteit CV-structuur
Participaties in Woning-Winkelfonds V CV zijn niet overdraagbaar omwille van de fiscale transparantie. Als gevolg hiervan is het voor de deelnemers in het Fonds niet mogelijk tussentijds op een andere aanbieder over te schakelen. De deelnemers zijn gebonden aan de Participatie tot het Fonds wordt opgeheven. Ook in geval van een wijziging van de voorwaarden die gelden tussen het Fonds en de Participanten waardoor rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan de Participanten worden opgelegd, kunnen Participanten niet gedurende de driemaandstermijn waarna de wijzigingen tegenover de Participanten kunnen worden ingeroepen, uit het Fonds treden.
Het Fonds zal in principe worden aangegaan voor onbepaalde tijd. Uitgangspunt is echter dat de looptijd van het Fonds in beginsel ten minste 7 jaar is.

Fiscaal risico
Het Fonds heeft ten aanzien van de fiscaliteit de Belastingdienst verzocht de fiscale behandeling van het Fonds te bevestigen, waardoor bepaalde risico's ten aanzien van het wel of niet heffen van het Fonds in box 3 zullen worden beperkt, mits de afspraken zoals deze zijn gemaakt worden nageleefd.

Wet-/regelgevingsrisico
Wijzigingen in de toezichtwetgeving (Wtb), wijzigingen in de fiscaliteit (heffingsgrondslag Box 3 in de inkomstenbelastingsfeer, onroerende zaak belasting, huurwaardeforfait, betaalbaarheidsheffing o.b.v. WOZ-waarde, aftrekbaarheid van (hypotheek)rente) en wijzigingen in bestemmingsplannen kunnen van invloed zijn op de waarde van de beleggingen of leiden tot hogere kosten voor het Fonds.

Inflatierisico
De ontwikkeling van de inflatie heeft invloed op de waardeontwikkeling van onroerend goed en dus op de Objecten in het Fonds. De huurinkomsten van het Fonds worden jaarlijks verhoogd met inflatie op grond van de indexatie clausule in de huurcontracten. Een hogere of lagere inflatie heeft invloed op de huurinkomsten van de Objecten, het Exploitatieresultaat van het Fonds en de waardeontwikkeling van de Objecten.

Milieurisico
Het aankopen, exploiteren en verkopen van vastgoed brengt risico's met zich mee. Asbest, vocht, bodemverontreiniging en constructiefouten zijn voorbeelden van risico's die het aankopen, exploiteren en verkopen van vastgoed met zich meebrengen. Ten tijde van de bouw van de woningcomplexen was het normale praktijk om asbest c.q. asbestcement houdende materialen in de bouw te verwerken. Deze materialen vormen in de praktijk normaliter geen belemmering voor het gebruik. Bij aankoop van de Objecten door het Fonds zijn geen aanvullende voorwaarden opgenomen. Risico's op aansprakelijkheid worden ondervangen door het bij individuele verkopen opnemen van aanvullende artikelen in de koopovereenkomst ten opzichte van de standaard NVM-koopovereenkomst.

Verzekeringsrisico
Het risico bestaat dat door het Fonds schade wordt geleden als gevolg van onverzekerbare omstandigheden, zoals terrorisme, natuur- en milieurampen.

10 Deelnemen in het Fonds

Deelnemen in het Fonds kan met Participaties van € 25.000 elk. Op de Toetredingsdatum bedraagt de omvang van het Commanditair Kapitaal (i.e., eigen vermogen) van het Fonds maximaal € 17.475.000. Er zijn maximaal 699 Participaties voor toewijzing beschikbaar.

Deelname in het Fonds staat open voor zowel natuurlijke als rechtspersonen. Deelnemen in het Fonds met een transparante entiteit zoals een maatschap, commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma is niet toegestaan.

Geïnteresseerde beleggers kunnen zich door middel van het toepasselijke Inschrijfformulier (voor natuurlijke personen en rechtspersonen gelden verschillende formulieren) en de Vragenlijst Klantenprofiel inschrijven om in aanmerking te komen voor een of meerdere Participaties. Aan de hand van de ingevulde Vragenlijst Klantenprofiel wordt beoordeeld of het Fonds, met het oog op de beleggingsdoelstelling en financiële positie, geschikt zou kunnen zijn als belegging voor de desbetreffende belegger. Het Inschrijfformulier (en de daarbij behorende documenten) en de Vragenlijst Klantenprofiel dienen volledig te worden ingevuld in de vorm als daarin voorgeschreven en te worden toegezonden aan de Beheerder.

Indien op meer Participaties wordt ingeschreven dan voor toewijzing beschikbaar zijn, vindt in beginsel toewijzing plaats op volgorde van binnenkomst van het Inschrijfformulier (in de vorm als daarin voorgeschreven).

Bij onvoldoende belangstelling en in geval van veranderende omstandigheden houdt de Initiatiefnemer zich het recht voor om het Fonds niet aan te gaan en derhalve geen enkele Participatie te laten toekennen. De Initiatiefnemer behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van reden geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen.

De door de deelnemende beleggers op de Toetredingsdatum toe te wijzen Participaties kunnen worden verkregen tegen vergoeding van € 25.000 per Participatie, vermeerderd met 3% Emissiekosten. Het Inschrijfformulier bevat een machtiging voor de Bewaarder om de met de Participaties corresponderende waarde vermeerderd met 3% Emissiekosten uiterlijk op de in het Inschrijfformulier aangegeven datum af te schrijven van de daarvoor door de belegger aangewezen euro rekening bij een financiële instelling. In beginsel vormt de afschrijving door de Bewaarder van het met de Participaties corresponderende bedrag vermeerderd met 3% Emissiekosten bewijs van toewijzing van Participaties.

Alle Participanten hebben vanaf Toetredingsdatum recht op de opbrengsten van ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV. Aan de Participanten die na de Toetredingsdatum hun inleggeld hebben overgemaakt zal een rentevergoeding van 8% op jaarbasis in rekening worden gebracht die verband houdt met het recht hebben op de opbrengsten vanaf Toetredingsdatum. Tevens heeft de Beheerder het recht van doorverkoop van reeds toegewezen Participaties indien niet voor Toetredingsdatum betaald wordt, ter bevordering van een spoedige afwikkeling van de plaatsing van het Fonds.

Deelname door natuurlijke personen:
Particuliere beleggers die willen deelnemen in het Fonds dienen de volgende documenten op te sturen naar de Beheerder:
- een volledig ingevuld en ondertekend 'Inschrijfformulier Natuurlijk persoon';
- een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart);
- een kopie van een recent afschrift van de bankrekening (betaalrekening) vanaf welke het totaalbedrag wordt voldaan ten name van de Bewaarder (de tenaamstelling van de bankrekening dient overeen te komen met de tenaamstelling van de Participatie);
- indien afwijkend een kopie van een recent afschrift van de bankrekening (betaalrekening) ten behoeve van de uitkeringen;
- een volledig ingevuld en ondertekend klantenprofiel, indien niet reeds een effectendepot bij ING Private Banking is geopend.

Deelname door rechtspersonen:
Rechtspersonen die willen deelnemen in het Fonds dienen de volgende documenten op te sturen naar de Beheerder:
- een volledig ingevuld en ondertekend 'Inschrijfformulier Rechtspersoon';
- een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart);
- een recent en gewaarmerkt uittreksel van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 3 maanden);
- een kopie van een recent afschrift van de bankrekening (betaalrekening) vanaf welke het totaalbedrag wordt voldaan ten name van de Bewaarder (de tenaamstelling van de bankrekening dient overeen te komen met de tenaamstelling van de Participatie);
- indien afwijkend een kopie van een recent afschrift van de bankrekening (betaalrekening) ten behoeve van de uitkeringen;
- een volledig ingevuld en ondertekend klantenprofiel, indien niet reeds een effectendepot bij ING Private Banking is geopend.

11 Overige

11.1 ACCOUNTANTSVERKLARING

Opdracht
Wij hebben kennis genomen van het prospectus d.d. 28 augustus 2006 van ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV te Den Haag, met als doel vast te stellen of het prospectus ten minste die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van artikel 41 lid 3 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 zijn vereist. Het prospectus is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de instelling. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring te verstrekken zoals bedoeld in artikel 41 lid 4 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005.

Werkzaamheden
Op grond van de in Nederland van kracht zijnde richtlijnen voor accountantscontrole dienen onze werkzaamheden zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het prospectus ten minste die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van artikel 41 lid 3 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 zijn vereist. Tenzij het tegendeel uitdrukkelijk in het prospectus is vermeld, is op de in het prospectus opgenomen gegevens geen accountantscontrole toegepast. Wij zijn van mening dat onze werkzaamheden een deugdelijke grondslag vormen voor ons oordeel.

Oordeel
Wij zijn van oordeel dat het prospectus ten minste die gegevens bevat die, voor zover van toepassing op grond van artikel 41 lid 3 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 zijn vereist.

Den Haag, 30 augustus 2006

Ernst & Young Accountants

11.2 ONDERZOEKSRAPPORT VAN DE ACCOUNTANT

Opdracht
Wij hebben de in dit prospectus in de paragraaf 6 Financiële uitgangspunten, opgenomen prognose van ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV te Den Haag over de periode 2006-2014 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd (opgenomen onder punt 6.3), is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de leiding van de huishouding. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden
Onze werkzaamheden bestonden, overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot het onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie, in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de huishouding, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Oordeel
Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose. Voorts zijn wij van mening dat de prognose op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen is opgesteld en is toegelicht, in overeenstemming met de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen en de afwijkingen van materieel belang kunnen zijn.

Den Haag, 30 augustus 2006

Ernst & Young Accountants

11.3 VERKLARING ING REAL ESTATE PRIVATE FUND MANAGEMENT BV

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van informatie in het Prospectus. De Beheerder verklaart dat, voor zover hem redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

De Beheerder verklaart dat de organisatie van de Beheerder, het Fonds en de Bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de wet gestelde eisen en dat het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens het Btb gestelde regels.

De CV is momenteel niet verwikkeld in gerechtelijke procedures.

Den Haag, 30 augustus 2006

ING Real Estate Private Fund Management BV

Bijlagen

BIJLAGE I DEFINITIES

Aankoopkosten
De som van de makelaarskosten, de over de Aankoopsom kosten koper (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting alsmede de notariskosten (en de BTW daarover) en kadastrale rechten in verband met de aankoop van de Objecten;

Aanvangsdatum
De datum waarop het Fonds wordt aangegaan;

Aanvangskosten
De som van de Financieringskosten, de Taxatiekosten, de Structureringsvergoeding en de niet-terugvorderbare BTW bij aanvang van het Fonds;

Aankoopsom vrij op naam
Een bedrag gelijk aan de taxatiewaarde 'vrij op naam' waarvoor de Woningobjecten en de winkelobjecten in Nieuw-Vennep en Venray worden aangekocht en de Aankoopsom kosten koper van de winkelobjecten in Arnhem, Dieren en Drachten te vermeerderen met de Aankoopkosten;

AFM
Stichting Autoriteit Financiële Markten;

Beheerder
ING Real Estate Private Fund Management BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage;

Beheerovereenkomst
De overeenkomst tussen ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV in haar hoedanigheid van Beherend Vennoot van het Fonds en de Beheerder inzake het beheer van het Fonds, zoals opgenomen in Bijlage III bij dit Prospectus, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

Beherend Vennoot
ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV , een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage;

Bewaarder
Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage;

Btb
Besluit toezicht beleggingsinstellingen;

Bewaarovereenkomst
De overeenkomst tussen de Beherend Vennoot en de Bewaarder, zoals opgenomen in Bijlage IV bij dit Prospectus;

CBS
Centraal Bureau voor de Statistiek, gevestigd te Voorburg

Commanditair Kapitaal
Het totaal van de door de Participanten in het Fonds ingelegde gelden;

CV-overeenkomst
De overeenkomst tussen ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV in haar hoedanigheid van Beherend Vennoot van het Fonds en de Participanten zoals opgenomen in Bijlage II van dit Prospectus, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

Exploitatiekosten
De kosten verband houdende met de exploitatie van de Objecten, waaronder begrepen de onderhoudskosten, belastingen, verzekeringen en de propertymanagement kosten;

Exploitatieresultaat
De netto huuropbrengsten met betrekking tot de Objecten verminderd met de Exploitatiekosten, de beheerkosten en de fondskosten;

Exploitatieresultaat per Participatie
Het Exploitatieresultaat gedeeld door het aantal uitstaande Participaties;

Emissiekosten
De éénmalige vergoeding voor de Beheerder ten behoeve van de marketing en verkoop van de Participaties. Deze vergoeding bedraagt 3% van de waarde van de Participaties. In de rendementsberekeningen en prognoses is met deze Emissiekosten geen rekening gehouden;

Enkelvoudig Rendement
De som van het verwachte Exploitatierendement en het verwachte Verkooprendement per jaar gedurende de looptijd van het Fonds, gedeeld door de verwachte looptijd van het Fonds en uitgedrukt in een percentage per Participatie;

Financiële Bijsluiter
De financiële bijsluiter als bedoeld in de Nadere Regeling financiële dienstverlening van 7 februari 2006, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, houdende informatie over het Fonds, de kosten en de risico's;

Financier
ING Real Estate Finance NV

Financiering
De hypothecaire geldlening verstrekt aan het Fonds door de Financier;

Financieringskosten
De toepasselijke afsluitprovisie welke door de Financier in rekening wordt gebracht voor het verstrekken van de Financiering voor de aankoop van de Objecten;

Financieringsresultaat
De som van de renteopbrengsten en de kosten van de hypotheekrenten;

Fonds
ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV, een commanditaire vennootschap, gevestigd te 's-Gravenhage tussen ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV in haar hoedanigheid van Beherend Vennoot en ING REI Investment II BV in haar hoedanigheid van Participant;

Fondsinvestering
Aankoopsom vrij op naam vermeerderd met (i) de Aanvangskosten en (ii) de Liquiditeitsreserve;

Initiatiefnemer
ING Real Estate Investment Management Private Clients Europe BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage;

ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV of het Fonds
De commanditaire vennootschap ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV, gevestigd te 's-Gravenhage;

ING Groep
ING Groep NV, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Amsterdam;

ING Real Estate
ING Real Estate BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage;

Investment Management
ING Real Estate Investment Management, een van de drie business lines binnen ING Real Estate;

IRR
De discontovoet waarbij de waarde van de investering gelijk is aan de contante waarde van hieruit voortvloeiende kasstromen;

Kapitalisatiefactor
De Aankoopsom kosten koper van een object gedeeld door de bruto jaarhuuropbrengst van het object;

Objecten
Het drietal Woningobjecten en het vijftal Winkelobjecten tezamen.;

Participanten
De natuurlijke en/of rechtspersonen die van tijd tot tijd door middel van het verkrijgen van één of meerdere Participaties zullen deelnemen als commanditaire vennoot in het Fonds;

Participatie
(Een gedeelte van) de eenheid waarin is uitgedrukt de omvang van de economische aanspraken van de Participanten tot het vermogen van het Fonds;

Performance Fee
De Beheerder ontvangt onder voorwaarden een performance fee van totaal 15% van het Verkoopresultaat. De voorwaarden staan vermeld in de kostenparagraaf;

Property Management
Het beheren en administreren van objecten, het voeren en inrichten van boekhoudingen en het geven van adviezen; het technisch, administratief en commercieel begeleiden en het verrichten van andere werkzaamheden en diensten ter zake van de Objecten;

Prospectus
Dit Prospectus inclusief bijlagen I tot en met VII, waaronder het registratiedocument als bedoeld in artikel 11 Wtb;

Structureringsvergoeding
De éénmalige, aan de Initiatiefnemer verschuldige vergoeding van 3% (excl. BTW) van de Aankoopsom vrij op naam exclusief de Aankoopkosten;

Taxatiekosten
De taxatiekosten zoals beschreven in paragraaf 6.1;

Toetredingsdatum
De datum waarop de Participanten anders dan ING REI Investment II BV zullen toetreden tot het Fonds;

Vennoten
De Beherend Vennoot en de Participanten van het Fonds tezamen;

Verkoopkosten
De geprognosticeerde kosten die verschuldigd zijn bij verkoop van (een deel van) de Objecten, bestaande uit de aan de desbetreffende transactie toe te rekenen makelaarscourtage en overige verkoopkosten, zoals taxaties, notariskosten en overig advies;

Verkoopresultaat
Het positieve resultaat dat behaald wordt met de verkoop van Objecten, berekend door de verkoopprijs te verminderen met (i) de aan het desbetreffende object toe te rekenen Verkoopkosten, (ii) de aan het desbetreffende object toe te rekenen Aankoopsom vrij op naam, en (iii) de pro rata aan het desbetreffende object toe te rekenen Aanvangskosten;

Vragenlijst Klantenprofiel
De vragenlijst die potentiële Participanten moeten invullen;

Winkelobjecten
De winkelobjecten zoals omschreven in paragraaf 5.3 en 5.4;

Woningobjecten
De woningobjecten zoals omschreven in paragraaf 5.1 en 5.2;

Wtb
Wet toezicht beleggingsinstellingen 2005.

BIJLAGE II CV-OVEREENKOMST

Wijziging overeenkomst houdende het aangaan van een commanditaire vennootschap ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV.

1. **ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, en met adres te 2595 AS 's-Gravenhage, Schenkkade 65;

2. **ING REI Investment II BV**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, en met adres te 2595 AS 's-Gravenhage, Schenkkade 65; en

3. de overige Vennoten als aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlage.

overwegen dat:
bij overeenkomst _____ 2006 een commanditaire vennootschap genaamd ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV is aangegaan en ondergetekenden wensen de voorwaarden van deze commanditaire vennootschap zodanig te wijzigen, dat deze voorwaarden in hun geheel komen te luiden als volgt:

VOORWAARDEN

Definities
Artikel 1

Aanvangsdatum
datum van het aangaan van de Vennootschap, zijnde _____ 2006;

Accountant
de door de Vennoten gezamenlijk aangewezen registeraccountant;

Beheerder
ING Real Estate Private Fund Management BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage alsmede haar rechtsopvolgers;

Beherend Vennoot
ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV alsmede haar rechtsopvolgers met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst;

Bewaarder
Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage alsmede haar rechtsopvolgers;

Bewaarovereenkomst
de bewaarovereenkomst tussen de Beherend Vennoot en de Bewaarder, aangegaan op _____ en zoals laatstelijk gewijzigd bij overeenkomst gedateerd _____
waarbij tevens de Beheerder is toegetreden tot de bewaarovereenkomst;

Commanditaire Venno(o)t(en)
ING REI Investment II BV alsmede iedere (rechts)persoon die als nieuwe commanditaire vennoot toetreedt tot de Vennootschap;

Overeenkomst
deze overeenkomst, houdende wijziging van de overeenkomst waarbij de Vennootschap is aangegaan;

Participatie
(een gedeelte van) de eenheid waarin is uitgedrukt de omvang van de economische aanspraken van de Commanditaire Vennoten tot het vermogen van de Vennootschap met elk een nominale waarde van EUR 25.000,--;

Prospectus
het onder de verantwoordelijkheid van de Beheerder op te stellen prospectus in verband met het aanbieden van Participaties, waar de tekst van deze Overeenkomst als bijlage aan zal worden gehecht;

Toetredingsdatum
datum waarop de Commanditaire Vennoten anders dan ING REI Investment II BV zijn toegetreden tot het Fonds;

Vennootschap
ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV, een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, gevestigd te 's-Gravenhage;

Venno(o)t(en)
de Beherend Vennoot en de Commanditaire Venno(o)t(en) alsmede ieder van hen afzonderlijk.

Vergadering van Vennoten
de vergadering van Vennoten zoals bedoeld in artikel 15 van de Overeenkomst;

Naam, vestiging, adressen en bankrekening
Artikel 2

2.1 De Vennootschap draagt de naam:
ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV

2.2 De onderneming van de Vennootschap is gevestigd te 's-Gravenhage.

2.3 Iedere Commanditaire Vennoot en gewezen Commanditaire Vennoot, indien en zolang deze gewezen Commanditaire Vennoot of zijn rechtsopvolger niet het in artikel 15, lid 3, omschreven bedrag heeft ontvangen, is verplicht aan de Beherend Vennoot zijn meest recente adres en bankrekeningnummer op te geven.

Doel
Artikel 3
De Vennootschap heeft ten doel het beleggen in (belangen in) onroerende zaken en overige registergoederen, teneinde de Vennoten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot, het verwerven, vervreemden en bezwaren van onroerende zaken en overige registergoederen en belangen daarin, het aangaan van overeenkomsten van geldlening, zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.

Duur en opzegging
Artikel 4

4.1 De Vennootschap is, onverminderd het bepaalde in lid 2 van dit artikel, en artikel 21, lid 1, aangegaan voor onbepaalde tijd, doch ten minste voor zeven (7) jaar.

4.2 De Vennootschap zal eindigen indien en zodra alle (belangen in) onroerende zaken en overige registergoederen die door de Bewaarder economisch ten behoeve van de Vennootschap worden gehouden zijn vervreemd door de Bewaarder.

4.3 Ieder van de Vennoten heeft het recht de Vennootschap, met inachtneming van het in de volgende zin bepaalde, op te zeggen, mits met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden en slechts tegen het einde van het boekjaar. Opzegging kan slechts plaatsvinden met uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Vennoten en dient schriftelijk te geschieden bij aangetekende brief gericht aan de Beherend Vennoot.

Inbreng. Vermogen van de Vennootschap. Economische gerechtigdheid Vennoten
Artikel 5

5.1. De Beherend Vennoot brengt alle hem ter beschikking staande kennis en arbeid in de Vennootschap in.

5.2. De Commanditaire Vennoot zal op zijn kapitaalrekening in de boeken van de Vennootschap worden gecrediteerd voor het op zijn Participatie(s) gestorte commanditaire kapitaal.

5.3. Voor het bedrag dat een Vennoot meer of minder ten laste van de Vennootschap opeisbaar toekomt dan het gestorte bedrag op de door hem gehouden Participaties, wordt hij op een privé-rekening gecrediteerd, respectievelijk gedebiteerd, alles voor zover zodanig bedrag niet is onderworpen aan een afzonderlijke, tussen hem en de Vennootschap overeengekomen regeling.

5.4. Voor de onderlinge verhouding van de Vennoten geldt het vermogen van de Vennootschap als gemeenschappelijk vermogen in economische zin. Een Vennoot is economisch gerechtigd tot het vermogen van de Vennootschap naar rato van het gestorte bedrag van de door hem gehouden Participaties. Een Commanditaire Vennoot, die het beheersverbod als bedoeld in artikel 20 Wetboek van Koophandel niet overtreedt, draagt in de verliezen van de Vennootschap tot ten hoogste het gestorte bedrag op de door hem gehouden Participaties.

5.5. De goederen van de Vennootschap bestaan uit vorderingen jegens de Bewaarder. De Beherend Vennoot is juridisch gerechtigd tot deze vorderingen jegens de Bewaarder; de Vennootschap is economisch gerechtigd tot deze vorderingen jegens de Bewaarder.

Beheer en vertegenwoordiging
Artikel 6

6.1. Het bestuur van de Vennootschap berust bij de Beherend Vennoot. Het beheer over de Vennootschap (de feitelijke bestuurshandelingen) berust, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7, bij de Beheerder.

6.2. De Beherend Vennoot is bevoegd de Vennootschap te vertegenwoordigen.
De Beheerder zal een volmacht worden verleend door de Beherend Vennoot om de Vennootschap te vertegenwoordigen.

Beheerder

Artikel 7

7.1. De Vennootschap gaat voor de duur van de Vennootschap en de duur van de vereffening van het vermogen van de Vennootschap na haar ontbinding, een beheerovereenkomst aan met de Beheerder.

7.2. De Beheerder is op grond van het bepaalde in het vorige lid en artikel 6 lid 1 belast met het beheer over de Vennootschap. De Beheerder zal bij het beheren uitsluitend in het belang van de Vennoten optreden.

7.3. De Beherend Vennoot zal aan de Beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen om zijn taak te kunnen vervullen.

7.4. De Beheerder is slechts jegens de Vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade in geval van opzet of grove schuld.

7.5. Indien de Beheerder ophoudt beheerder voor de Vennootschap te zijn, zal binnen een termijn van vier weken een Vergadering van Vennoten worden bijeengeroepen en gehouden teneinde in de benoeming van een nieuwe Beheerder te voorzien.

Geen andere activiteiten van Beherend Vennoot. Bezwaring goederen

Artikel 8

Het is aan de Beherend Vennoot gedurende het bestaan van de Vennootschap verboden, anders dan met toestemming van alle Commanditaire Vennoten, activiteiten te verrichten die niet voortvloeien uit deze Overeenkomst, waaronder begrepen maar niet beperkt tot, het zich verbinden voor schulden van anderen, hetzij door borgtocht of hoofdelijk medeschuldenaarschap, hetzij op andere wijze, bijvoorbeeld door het verlenen van hypotheek tot zekerheid van de schuld van een derde.

Bewaring

Artikel 9

9.1. De Beheerder is voor de duur van de Vennootschap en de duur van de vereffening van het vermogen van de Vennootschap na haar ontbinding, een Bewaarovereenkomst met de Bewaarder aangegaan.

9.2. De Bewaarder is juridisch eigenaar van of juridisch gerechtigd tot alle goederen die economisch aan de Vennootschap toekomen.

9.3. De van de Beheerder onafhankelijke Bewaarder treedt bij het bewaren uitsluitend in het belang van de Vennoten op. Over de goederen die economisch aan de Vennootschap toebehoren zal de Bewaarder alleen tezamen met de Beheerder beschikken. De Bewaarder zal die goederen slechts afgeven tegen ontvangst van een verklaring van de Beheerder waaruit blijkt dat de afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheersfunctie.

9.4. De Bewaarder is jegens de Vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de Bewaarder de bij hem in bewaring gegeven goederen geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.

9.5. Indien de Bewaarder zijn voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen dan wel is afgetreden, zal binnen een termijn van vier weken een Vergadering van Vennoten worden bijeengeroepen en gehouden teneinde in de benoeming van een nieuwe Bewaarder te voorzien.

Boekjaar, jaarrekening en jaarverslag

Artikel 10

10.1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2007.

10.2. Na afloop van elk boekjaar maakt de Beherend Vennoot binnen vier maanden na afloop van dat boekjaar een jaarrekening (bestaande uit een balans en de winst- en verliesrekening met toelichting) en een jaarverslag op en voegt daaraan de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 Burgerlijk Wetboek toe, welke jaarrekening wordt vastgesteld door de Vergadering van Vennoten binnen vijf maanden na afloop van het desbetreffende boekjaar. De jaarrekening dient te zijn voorzien van accountantsverklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening. De eerste Vergadering van Vennoten zal naar verwachting worden gehouden in mei 2008. Vaststelling van de jaarrekening door de Vergadering van Vennoten strekt - tenzij die vergadering een voorbehoud maakt - de Beherend Vennoot en de Beheerder tot décharge voor hun bestuur respectievelijk beheer over het afgelopen boekjaar. De toelichting bevat onder meer een overzicht van het verloop van de waarde en de samenstelling van de beleggingen van de Vennootschap per het einde van het boekjaar alsmede, voor zover mogelijk, een vergelijkend overzicht over de laatste drie jaren van de intrinsieke waarde van de Vennootschap.

10.3. Na afloop van de eerste helft van het boekjaar maakt de Beherend Vennoot binnen negen weken een balans en een winst- en verliesrekening op over de eerste helft van het boekjaar, alsmede een opgave van de beleggingen van de Vennootschap en de intrinsieke waarde van de Vennootschap.
De balans en de winst- en verliesrekening worden opgesteld met hantering van normen en grondslagen die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd.

Winst en verlies

Artikel 11

11.1. De voor uitkering vatbare winst van de Vennootschap zal jaarlijks geheel worden uitgekeerd, tenzij de Beherend Vennoot bepaalt dat de winst van de Vennootschap geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Commanditaire Vennoten, de samenstelling van de uitkering alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekend gemaakt op de wijze als vermeld in artikel 23 van deze Overeenkomst.

11.2. De winst en eventuele uitkeringen ten laste van reserves worden, met inachtneming van het bepaalde in lid 1 en in artikel 14, lid 4, uitgekeerd aan de Commanditaire Vennoten naar rato van (het gestorte bedrag op) de door hen gehouden Participaties in het desbetreffende boekjaar. De Beherend Vennoot ontvangt jaarlijks een vast winstaandeel van een honderd euro (EUR 100,--).

11.3. De Beherend Vennoot kan besluiten dat uit de winst over het lopende boekjaar danwel ten laste van reserves een tussentijdse uitkering aan Commanditaire Vennoten geschiedt, met inachtneming van het in lid 2 bepaalde.

11.4. Indien en voor zover een verlies niet ten laste van een reserve kan worden gebracht of niet krachtens besluit van alle Vennoten anderszins wordt verwerkt, komen verliezen mede met inachtneming van het bepaalde in artikel 14, lid 4, ten laste van de Vennoten in de verhouding, waarin zij ingevolge lid 2 in de winst gerechtigd zijn, met dien verstande, dat een Commanditaire Vennoot die het beheersverbod als bedoeld in artikel 20 lid 2 Wetboek van Koophandel niet overtreedt, nimmer verplicht zal zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.

11.5. Indien en voor zover het aandeel van een Vennoot in het verlies van de Vennootschap in een boekjaar niet met inachtneming van het vorige lid ten laste kan worden gebracht, zal dit, mede met inachtneming van het bepaalde in artikel 14, lid 4, het aan hem in enig boekjaar nadien toekomende winstaandeel in mindering worden gebracht.

11.6. Indien er slechts één Commanditaire Vennoot is, zijn de bepalingen van dit artikel ten aanzien van Commanditaire Vennoten van overeenkomstige toepassing op die Commanditaire Vennoot.

Niet overdraagbaarheid en verhandelbaarheid van Participaties. Bezwaring van Participaties. Toetreding Commanditaire Vennoten

Artikel 12

12.1. Een Participatie is niet overdraagbaar en is daarom niet verhandelbaar, zodat een Participatie geen effect is als bedoeld in artikel 1a sub d van het Besluit toezicht effectenverkeer 2005. Onder overdracht wordt verstaan de overdracht van de juridische en/of economische gerechtigdheid tot een Participatie.

12.2. Een Vennoot kan zijn Participatie(s) niet verpanden of anderszins bezwaren.

12.3. Toetreding van Commanditaire Vennoten, buiten het geval van vererving, kan slechts plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Vennoten, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel. Onder toetreding wordt verstaan de overgang van de juridische en/of economische gerechtigdheid tot een Participatie.

12.4. Overgang van een Participatie krachtens erfrecht, juridische fusie of juridische splitsing door een derde doet de Vennootschap niet eindigen.

12.5. Een Vennoot die een juridische fusie of juridische splitsing wil aangaan als gevolg waarvan zijn Participatie overgaat onder algemene titel, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de Beherend Vennoot onder opgave van de naam en het volledige adres van de (rechts)persoon wie zijn Participatie verkrijgt als gevolg van de juridische fusie of juridische splitsing.

12.6. De Beherend Vennoot is verplicht binnen vier weken na ontvangst van de kennisgeving als bedoeld in lid 5 van dit artikel de Vennoten schriftelijk omtrent de voorgenomen overgang te informeren en de Vennoten te verzoeken uitdrukkelijke schriftelijk voorafgaande toestemming te verlenen voor de voorgenomen overgang. De kosten welke door de Beherend Vennoot gemaakt worden inzake het informeren als bedoeld in de vorige zin, alsmede alle kosten verband houdende met dan wel voortvloeiende uit het verkrijgen van de toestemmingen als in de vorige zin bedoeld komen voor rekening van de Vennoot die een juridische fusie of juridische splitsing wil aangaan als gevolg waarvan zijn Participatie overgaat onder algemene titel.

12.7. Indien een Vennoot in strijd handelt met dit artikel 12 lid 5, is die Vennoot jegens alle andere Vennoten aansprakelijk voor de door hen dientengevolge geleden schade.

Uittreden van een Vennoot

Artikel 13

13.1. Een Vennoot treedt uit:

a tengevolge van opzegging, door hem gedaan met inachtneming van het in artikel 4 van deze Overeenkomst bepaalde;
b door zijn ontbinding;
c doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt;
d doordat hij surséance van betaling aanvraagt;
e doordat de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen ten aanzien van hem van toepassing is verklaard;
f doordat artikel 7A:1684 Burgerlijk Wetboek ten aanzien van hem toepassing vindt;
g door zijn overlijden.

13.2. Indien een Vennoot uittreedt door zijn overlijden heeft zijn rechtsopvolger het recht alle door hem gehouden Participaties over te nemen, mits deze rechtsopvolger hiervan schriftelijk kennis geeft bij brief of per telecopier aan de Beherend Vennoot binnen drie maanden na het overlijden van de Vennoot, onverminderd het bepaalde in artikel 12. Indien deze rechtsopvolger van gemeld recht gebruik maakt, zal hij geacht worden te zijn toegetreden als Vennoot per de datum van uittreden van zijn rechtsvoorganger. Ingeval een Vennoot uittreedt tengevolge van overlijden en deze Vennoot meer dan één rechtsopvolger heeft, hebben deze rechtsopvolgers de rechten als hiervoor in dit lid bedoeld ten aanzien van alle Participaties van de uittredende Vennoot. Deze rechtsopvolgers kunnen besluiten dat een of meer van hen deze rechten kunnen uitoefenen.
Ingeval een Vennoot uittreedt tengevolge van overlijden en deze Vennoot meer dan een rechtsopvolger heeft en deze rechtsopvolgers geen gebruik hebben gemaakt van gemeld recht, dienen deze rechtsopvolgers één persoon aan te wijzen die hen tegenover de Vennootschap zal vertegenwoordigen en namens hen alle betalingen door casu quo aan de Vennootschap zal ontvangen casu quo verstrekken, zulks op straffe van opschorting van hun rechten. Deze aanwijzing dient binnen drie maanden na het uittreden tengevolge van overlijden van de desbetreffende Vennoot te geschieden en dient door deze rechtsopvolgers aan de Beherend Vennoot bij aangetekende brief onder opgave van de naam, het adres en een bankrekeningnummer van die persoon te worden medegedeeld.
Deze aanwijzing kan door de rechtsopvolgers te allen tijde doch slechts bij aangetekende brief worden gewijzigd.
De rechtsopvolging wordt aangetoond door overlegging van een notariële verklaring van erfrecht.

13.3. Indien een vordering ex artikel 7A:1684 Burgerlijk Wetboek tegen een Vennoot is ingesteld, treedt die Vennoot uit, tenzij:

a de Vennoot, die de vordering heeft ingesteld, daarbij heeft gevorderd, dat gemeld artikel 7A:1684 toepassing vindt ten aanzien van hemzelf, i.e. de Vennoot die de vordering heeft ingesteld;
b door alle Vennoten een vordering, als evenbedoeld, is ingesteld, in welk geval arbiters bij hun uitspraak zullen bepalen, ten aanzien van welke Vennoot artikel 7A:1684 in de zin van deze akte toepassing vindt.

13.4. Wanneer na een opzegging, doch voordat de Vennoot tengevolge van die opzegging is uitgetreden, zich ten aanzien van de Vennoot, die heeft opgezegd, een gebeurtenis voordoet, als bedoeld in lid 1, sub b tot en met g, wordt hij geacht op dat eerder tijdstip tengevolge van door hem gedane opzegging te zijn uitgetreden.

Voortzetting, overneming of toescheiding

Artikel 14

14.1. Indien een Vennoot uittreedt door een van de oorzaken genoemd in artikel 13, lid 1, letters a tot en met g - ten aanzien van de oorzaak genoemd in artikel 13, lid 1, letter g, slechts indien de rechtsopvolger(s) van de Vennoot die is uitgetreden geen gebruik hebben gemaakt van het in artikel 13, lid 2, vermelde recht - zetten de Vennoten, aan wie de opzegging is geschied, respectievelijk de Vennoten ten aanzien van wie zich niet een gebeurtenis heeft voorgedaan, als bedoeld in artikel 13, lid 1, letters b, c, d, f of g, respectievelijk de Vennoten ten aanzien van wie artikel 7A:1684 Burgerlijk Wetboek geen toepassing heeft gevonden - hierna te noemen: de overgebleven Vennoten - de zaken van de Vennootschap voor eigen rekening onder dezelfde naam voort, tenzij zij alle binnen één maand na de datum van uittreden van hun gewezen mede-Vennoot - hierna te noemen: de uittredende Vennoot - aan de uittredende Vennoot verklaren de zaken van de Vennootschap niet voort te zetten, in welk geval artikel 21 toepassing vindt.
Voor zoveel nodig, worden bij voortzetting van de zaken van de Vennootschap door meer dan één Vennoot de bepalingen waardoor deze Commanditaire Vennootschap wordt geregeerd, aangepast aan de alsdan te ontstane rechtsverhouding tussen de overgebleven Vennoten.

14.2. Indien een Vennoot uittreedt in de zin van artikel 13, lid 1, letters a tot en met g, en indien één of meer van de overgebleven Vennoten de in het vorige lid van dit artikel bedoelde verklaring niet (tijdig) heeft/hebben afgelegd, is/zijn de overgebleven Venno(o)t(en) verplicht van de uittredende Vennoot pro rata over te nemen zijn rechten ten aanzien van, respectievelijk zich te doen toescheiden, alle tot het Vennootschappelijk vermogen behorende activa, waartegenover hij/zij verplicht is/zijn alle ten laste van de Vennootschap bestaande passiva voor zijn/hun rekening te nemen, dit onverminderd het bepaalde in artikel 11, lid 4, en aan de uittredende Vennoot per het in lid 4 gemelde moment uit te keren het bedrag, in lid 3 omschreven.

14.3. Het in het slot van het vorig lid bedoelde bedrag is gelijk aan het saldo van:
a het gestorte bedrag op de door de uittredende Vennoot gehouden Participaties op het tijdstip van zijn uittreden, met inbegrip van zijn aandeel in winstreserves en de winst, respectievelijk het verlies, in het dan lopende boekjaar tot het tijdstip van uittreden gemaakt, respectievelijk geleden; en
b verminderd met zijn aandeel in het verlies in een boekjaar, voor zover dat niet krachtens artikel 11 lid 4 ten laste van zijn winstaandeel is gebracht.
Indien de boekwaarde van de per de dag van het uittreden aanwezige vermogensbestanddelen van de Vennootschap hoger is dan de waarde, welke in het economisch verkeer aan die vermogensbestanddelen wordt toegekend, wordt het hiervoor in dit lid bedoelde bedrag verminderd met een zodanig percentage van het verschil tussen die boekwaarde en de waarde in het economisch verkeer als overeenkomt met het percentage, waarvoor hij blijkens artikel 11, lid 2 respectievelijk artikel 11, lid 4 in het jaar van uittreden in de winst respectievelijk verlies deelt respectievelijk draagt.
-De waardebepalingen, noodzakelijk ter vaststelling van bovenbedoeld aan de uitgetreden Vennoot uit te keren bedrag, zullen op bindende wijze worden vastgesteld door een door de Beherend Vennoot aan te wijzen deskundige.

14.4. Het hierboven omschreven bedrag zal - indien en voor zover mogelijk - bij ontbinding van de Vennootschap aan de uitgetreden Vennoot worden uitgekeerd uit de middelen van de Vennootschap, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21, lid 2. Indien deze middelen daartoe niet toereikend mochten zijn, vervalt het recht van de uitgetreden Vennoot op het tekort.

De uitgetreden Vennoot heeft, zolang hij niet voormeld bedrag heeft ontvangen, recht tot het bijwonen van de in artikel 15, lid 1, bedoelde Vergaderingen van Vennoten en zal de stukken met betrekking tot die Vergaderingen van Vennoten ontvangen.
Indien een Vennoot uittreedt tengevolge van overlijden en indien de rechtsopvolger(s) van de uitgetreden Vennoot geen gebruik hebben gemaakt van het in artikel 13, lid 2, vermelde recht, zal/zullen zijn rechtsopvolger(s) jaarlijks gerechtigd zijn tot de winst, daaronder begrepen uitkeringen ten laste van reserves, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 11, lid 2. De uitkering van winst en reserves zal worden bepaald op basis van het gestorte bedrag op de door de uitgetreden Vennoot gehouden Participaties ten tijde van zijn overlijden, verminderd met een eventuele nadien gedane teruggave van inbreng. Eventuele verliezen van de Vennootschap komen ten laste van bedoeld bedrag in dezelfde verhouding waarin de rechtsopvolger(s) van de uitgetreden Vennoot is/zijn gerechtigd in de winst, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 11, leden 3 en 4.
De Beherend Vennoot kan besluiten dat ten aanzien van een Vennoot die uitgetreden is ingevolge een door die Vennoot gedane opzegging, de hiervoor in dit lid gemelde bepalingen ten aanzien van een Vennoot die uitgetreden is tengevolge van overlijden, van overeenkomstige toepassing zijn.

14.5. Het saldo van de privé-rekening van een uitgetreden Vennoot is onmiddellijk na het uittreden opeisbaar, alles behoudens afzonderlijke tussen hem en de Vennootschap overeengekomen of overeen te komen regelingen.

14.6. De Vennoot die heeft opgezegd heeft, indien en zolang hij niet het in lid 3 omschreven bedrag heeft ontvangen, te allen tijde het recht - mits op zijn kosten - door een door hem, onder goedkeuring van de voortzettende Vennoten, schriftelijk aan te wijzen deskundige die geen werkzaamheden voor de Vennootschap verricht - bij voorkeur een registeraccountant - alle controlehandelingen te doen uitvoeren, welke die deskundige nodig acht ter beoordeling van de vraag, of de belangen van zijn opdrachtgever voldoende gewaarborgd zijn. De deskundige zal aan zijn opdrachtgever geen verdere mededelingen verstrekken dan naar zijn oordeel in het belang van zijn opdrachtgever strikt noodzakelijk is.
Indien de voortzettende Venno(o)t(en) de voor de aanwijzing van de deskundige vereiste goedkeuring niet verlenen, wordt de deskundige aangewezen door arbiters.

Vergadering van Vennoten

Artikel 15

15.1. De jaarlijkse Vergadering van Vennoten wordt binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar gehouden.

15.2. In deze vergadering:
- **a** brengt de Beheerder mede namens de Beherend Vennoot schriftelijk of mondeling het verslag uit omtrent de zaken van de Vennootschap en het gevoerde beleid en wordt dit verslag besproken en beoordeeld;
- **b** wordt de jaarrekening ter vaststelling overgelegd;
- **c** verlenen van opdracht tot onderzoek van de jaarrekening aan een accountant of organisatie van accountants als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- **d** wordt behandeld hetgeen, met inachtneming van artikel 16, lid 3, verder op de agenda is geplaatst.

15.3. Buitengewone Vergaderingen van Vennoten worden gehouden zo dikwijls de Beheerder of de Beherend Vennoot het wenselijk acht, zomede indien een of meer Vennoten vertegenwoordigende ten minste twintig procent van het totaal op alle Participaties

gestorte bedrag dit schriftelijk onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder verzoeken.
Indien de Beheerder alsdan de verlangde vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat zij binnen dertig dagen na het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het daaromtrent in deze Overeenkomst bepaalde.

Artikel 16

16.1. De Vergaderingen van Vennoten worden gehouden te Amsterdam, Rotterdam, Huizen, ´s-Gravenhage of Utrecht. In een vergadering, gehouden in een andere gemeente, kunnen slechts geldige besluiten worden genomen, indien alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

16.2. Onverminderd het in artikel 15, lid 3, laatste zin, bepaalde worden de Vennoten tot de Vergadering van Vennoten opgeroepen door de Beheerder. De oproeping geschiedt aan het adres van iedere Vennoot, zijnde bij brief of per telecopier of per andere communicatiemiddelen die na het sluiten van de Overeenkomst door de wet mochten zijn toegestaan en niet later dan de vijftiende dag voor die der Vergadering van Vennoten.

16.3. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld.
Omtrent onderwerpen, welke niet in de oproeping of in een aanvullende oproeping met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn zijn aangekondigd, kan niet geldig worden besloten, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een Vergadering van Vennoten, waarin alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 17

17.1. De Vergadering van Vennoten wordt voorgezeten door de Beheerder. De voorzitter wijst de secretaris aan.

17.2. Tenzij van het ter vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende Vergadering van Vennoten, dan wel vastgesteld door een volgende Vergadering van Vennoten; in het laatste geval worden zij ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende Vergadering van Vennoten ondertekend.

17.3. De voorzitter van de Vergadering van Vennoten en voorts de Beheerder kan te allen tijde opdracht geven tot het opmaken van een notarieel proces-verbaal, op kosten van de Vennootschap.
Voorts kan iedere andere Vennoot, maar dan op eigen kosten, zodanige opdracht geven.

Artikel 18

18.1. Elke Vennoot heeft een zodanig aantal stemmen als het totale aantal door hem gehouden Participaties, met dien verstande dat elke Vennoot ten minste één stem heeft.

18.2. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.

18.3. De Vennoten kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.

18.4. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, worden alle besluiten van de Vergadering van Vennoten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

Artikel 19

19.1. De Vennoten kunnen alle besluiten, welke zij in vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen, mits de Beheerder in de gelegenheid is gesteld over het desbetreffende voorstel advies uit te brengen. Een zodanig besluit is slechts geldig, indien zich ten gunste van het desbetreffende voorstel schriftelijk, telegrafisch of per telecopier of per andere communicatiemiddelen die na het sluiten van de Overeenkomst door de wet mochten zijn toegestaan, een volstrekte meerderheid van het totale aantal door alle Vennoten overeenkomstig het bepaalde in artikel 18, lid 1, uit te brengen stemmen, heeft uitgesproken, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 20, lid 1.

19.2. Van een besluit, als bedoeld in lid 1, maakt de Beheerder in het notulenregister van de Vergadering van Vennoten melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende Vergadering van Vennoten door de voorzitter van deze vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden, waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de Vergadering van Vennoten bewaard en wordt, zodra het besluit is genomen, daarvan schriftelijk aan alle Vennoten mededeling gedaan.

Wijziging van de bepalingen. Ontbinding

Artikel 20

20.1. De Vergadering van Vennoten kan besluiten (i) tot wijziging van de Overeenkomst echter met uitzondering van de artikelen 4.3, 8, 11.2, 11.4, 12.1, 12.3 en 13.1, (ii) tot wijziging van het Prospectus en (iii) tot ontbinding van de Vennootschap.
Een zodanig besluit kan slechts worden genomen op voorstel van de Beheerder en Bewaarder tezamen en met een meerderheid van drie vierden van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering van Vennoten waarin ten minste een zodanig aantal Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het totaal aantal door alle Vennoten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 18, lid 1, uit te brengen stemmen.
Is in een Vergadering van Vennoten, waarin een voorstel tot het nemen van een besluit, als bedoeld in de eerste zin van dit lid, aan de orde is gesteld, niet ten minste een zodanig aantal Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het totaal aantal door alle Vennoten uit te brengen stemmen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 18, lid 1, dan zal een tweede Vergadering van Vennoten worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier weken na de eerste, die alsdan, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten, met een meerderheid van ten minste drie/vierden van de uitgebrachte stemmen een geldig zodanig besluit kan nemen.
Bij de oproeping tot de nieuwe Vergadering van Vennoten moet worden vermeld, dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van het ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal Vennoten.
In afwijking van het hiervoor bepaalde kunnen de artikelen 2 lid 3, 12 lid 2 en artikel 12 lid 4 tot en met 7 slechts worden gewijzigd met unanieme toestemming van de Vennoten.

20.2. De Beheerder maakt een voorstel tot wijziging van deze Overeenkomst alsmede een wijziging in deze Overeenkomst aan het adres van iedere Vennoot alsmede op zijn website. De Beheerder licht het voorstel tot wijziging van deze Overeenkomst alsmede de wijziging van deze Overeenkomst toe op zijn website. Gelijktijdig met de bekendmaking van (het voorstel tot) wijziging meldt de Beheerder deze aan de toezichthouder krachtens de Wet toezicht beleggingsinstellingen, hierna te noemen "Wtb".

20.3. Indien door een wijzing van deze Overeenkomst rechten of zekerheden van de Vennoten worden verminderd of lasten aan de Vennoten worden opgelegd, wordt de wijziging tegenover de Vennoten niet ingeroepen voordat drie maanden zijn verstreken na de bekendmaking van de wijziging van deze Overeenkomst.

20.4. Indien door de wijziging van deze Overeenkomst het beleggingsbeleid van de Vennootschap wordt gewijzigd, wordt de wijziging niet ingevoerd voordat drie maanden zijn verstreken na de bekendmaking van de wijziging van deze Overeenkomst.

20.5. Aanvullingen op en/of wijzigingen van deze Overeenkomst hebben slechts kracht tussen de Vennoten, nadat deze zijn neergelegd in een onderhandse akte.

Liquidatie
Artikel 21

21.1 Indien een Vennoot uittreedt en geen van de overige Vennoten de zaken van de Vennootschap overeenkomstig het bepaalde in artikel 14 voortzet, alsmede indien het bepaalde in artikel 4, lid 2, toepassing vindt, zullen de zaken van de Vennootschap zo spoedig mogelijk door de Beheerder, als vereffenaar, worden vereffend.

21.2 Uit hetgeen na de voldoening van de schuldeisers - daaronder begrepen de Vennoten voor zover hun meer ten laste van de Vennootschap toekomt dan het totaal van het gestorte bedrag op de door hen gehouden Participaties - is overgebleven van het vermogen van de ontbonden Vennootschap, ontvangen, nadat de Beheerder aan de Vennoten rekening en verantwoording heeft afgelegd en indien en voor zover mogelijk,

(i) de Vennoten het gestorte bedrag op de door hen gehouden Participaties;

(ii) de uitgetreden Vennoten danwel hun rechtsopvolger(s) ten aanzien van wie artikel 14, lid 4, vierde tot en met zevende zin, van toepassing zijn, het gestorte bedrag van de door de uittredende Vennoot gehouden Participaties; en

(iii) de uitgetreden Vennoten ten aanzien van wie artikel 14, lid 4, eerste zin, van toepassing is, het in artikel 14, lid 3, bedoelde bedrag, zulks naar verhouding van de door hen te ontvangen bedragen, metdien verstande dat de Commanditaire Vennoten, de uitgetreden Commanditaire Vennoten danwel hun rechtsopvolger(s) ten aanzien van wie artikel 14, lid 4, vierde tot en met zevende zin van toepassing zijn en de uitgetreden Commanditaire Vennoten ten aanzien van wie artikel 14, lid 4, eerste zin van toepassing is, niet meer behoeven bij te dragen dan de saldi van de door hen gedane stortingen casu quo de door hen te ontvangen bedragen, zodat zij nimmer de verplichting hebben tot verdere storting.
Tot een eventueel restant is het bepaalde in artikel 11, lid 2, en artikel 14, lid 4, vierde zin van overeenkomstige toepassing. Tot het in de vorige zin bedoelde restant zijn de uitgetreden Vennoten ten aanzien van wie artikel 14, lid 4, eerste zin van toepassing is, niet gerechtigd.

Toepasselijk recht en arbitrage

Artikel 22

22.1. Deze overeenkomst is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

22.2. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst, dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

22.3. Het scheidsgerecht zal bestaan uit drie arbiters of - indien alle partijen het er over eens zijn dat één arbiter voldoende is - uit één arbiter.

22.4. De plaats van arbitrage zal gelegen zijn in Amsterdam.

22.5. Het scheidsgerecht beslist naar de regelen van het recht

Slotbepalingen

Artikel 23

23.1. Alle mededelingen, verzoeken en kennisgevingen met betrekking tot deze Overeen–komst zullen plaatsvinden aan het adres van iedere Vennoot, zijnde per brief, per telecopier of per e-mail.

23.2. De hiervoor in lid 1 opgenomen informatie kan door de Beherend Vennoot worden gewijzigd door een mededeling aan alle Commanditaire Vennoten en kan door een Commanditaire Vennoot worden gewijzigd door mededeling aan de Beherend Vennoot. Op de in dit lid bedoelde mededelingen is het bepaalde in lid 1 tweede zin van toepassing.

23.3. Indien het wetsvoorstel tot vaststelling van titel 7.13 (Vennootschap) van het Burgerlijk Wetboek (het 'Wetsvoorstel') in werking treedt en titel 7.13 voorziet in een bepaling van dwingend recht die de mogelijkheid biedt aan de Vennoot de bevoegdheid te ontnemen de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vennootschap in te zien, mits de Vennoot een indirecte inzagebevoegdheid via een accountant heeft, zal een artikel 10 lid 5 worden toegevoegd welke komt te luiden als volgt: 'Een Vennoot kan de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vennootschap slechts inzien via een door de Vennoot aan te wijzen accountant als bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW.' Voorziet titel 7.13 niet in een dwingendrechtelijke bepaling als hiervoor bedoeld dan zal aan de Vennoten geen extra inzagebevoegdheid toekomen.

23.4. Is of wordt deze Overeenkomst al dan niet door het van kracht worden van het Wetsvoorstel gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven de Vennoten aan het overblijvende gedeelte gebonden. De Vennoten zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de rechtsgevolgen, gelet op de inhoud en strekking van deze Overeenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

ten bewijze waarvan:

deze Overeenkomst in drievoud overeenkomstig het hieronder bepaalde is ondertekend.

ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV

Door:
Titel:
Op: 2006

ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV

Door:
Titel:
Op: 2006

ING REI Investment II BV

Door:
Titel:
Op: 2006

ING REI Investment II BV

Door:
Titel:
Op: 2006

Namens de overige Vennoten als aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlage.

Door:
Titel:
Op: 2006

BIJLAGE III BEHEEROVEREENKOMST ING REAL ESTATE WONING-WINKELFONDS V CV

DEZE OVEREENKOMST is aangegaan op _____ 2006 door:

1 **ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, en met adres te 2595 AS 's-Gravenhage, Schenkkade 65 (de 'Beherend Vennoot'); en te dezen handelend in de hoedanigheid van Beherend Vennoot van ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV, een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, gevestigd te 's-Gravenhage, en met adres te 2595 AS 's-Gravenhage, Schenkkade 65 (de 'Vennootschap');

en

2 **ING Real Estate Private Fund Management BV**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, en met adres te 2595 AS 's-Gravenhage, Schenkkade 65 (de 'Beheerder').

overwegende dat:

a de Beherend Vennoot als enig beherend vennoot van de Vennootschap zal optreden;

b de Beheerder het beheer van de Vennootschap en het Property Management van de Objecten zal verzorgen in het kader van haar functie als beheerder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen;

c Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, en met adres te 2595 AS 's-Gravenhage, Schenkkade 65 (de 'Bewaarder') als bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen van de Vennootschap zal optreden;

d de Beheerder de organisatie, expertise en faciliteiten heeft om adequaat ten behoeve van de Vennootschap de onder b. genoemde werkzaamheden te verrichten;

e de Beherend Vennoot in zijn hoedanigheid van beherend vennoot van de Vennootschap de Beheerder wenst te belasten met de onder b. genoemde werkzaamheden te verrichten;

f de Beheerder bereid is de onder b. genoemde werkzaamheden te verrichten;

verklaren het volgende overeen te komen:

Uitleg definities

Artikel 1

1.1 In deze overeenkomst hebben de volgende begrippen de volgende betekenis:

Bankrekening
de bankrekening ten name van de Vennootschap aangehouden door de Bewaarder bij ING Bank met als rekeningnummer: 661095681;

Bewaarovereenkomst
de bewaarovereenkomst tussen de Beherend Vennoot en de Bewaarder gedateerd _____ 2006 en zoals laatstelijk gewijzigd bij een overeenkomst gedateerd _____ 2006, waarbij tevens de Beheerder als partij tot de bewaarovereenkomst is toegetreden;

Budget
het jaarlijks door de Beheerder op te stellen budget voor (i) het beheren van de Objecten en (ii) het verlenen van de Diensten, in welk budget onder meer opgenomen zullen worden de onderhouds-, renovatie-, investerings-, en exploitatiekosten;

Concept Budget
het concept budget als bedoeld in artikel 5.1;

Diensten
alle door de Beheerder te verrichten werkzaamheden als bedoeld in artikel 2.1 inclusief alle diensten zoals opgenomen in bijlage 1 van deze overeenkomst;

Jaar
het boekjaar van de Vennootschap;

Objecten
heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus;

Overige Kosten
alle door de Beheerder gemaakte kosten bij het verlenen van de Diensten, waaronder begrepen accountantskosten, drukwerk, jaarverslagen en uitnodigingen en vergaderkosten van de vergadering van de Vennootschap;

Participanten
de commanditaire vennoten van de Vennootschap;

Performance Fee
de performance fee van de Beheerder zoals vastgesteld in overeenstemming met de bepalingen van artikel 11.2;

Property Management
het beheren en administreren van onroerende zaken, het voeren en inrichten van boekhoudingen en het geven van adviezen; het technisch, administratief en commercieel begeleiden en het verrichten van andere werkzaamheden en diensten ter zake van onroerende zaken;

Prospectus
het prospectus van de Vennootschap, gedateerd _____ 2006;

Vennootschap
ING Real Estate Woning-Winkelfonds V C.V., een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, gevestigd te 's-Gravenhage;

Vennootschapsovereenkomst
de overeenkomst tussen de Vennoten, waarbij de Vennootschap wordt aangegaan;

Vergadering van Vennoten
de vergadering van vennoten zoals bedoeld in artikel 16 van de Vennootschapsovereenkomst;

Vennoten
de Beherend Vennoot en de Participanten;

Vergunning
de vergunning in de zin van de Wtb verleend door de toezichthoudende autoriteit als bedoeld in de Wtb;

Wtb
Wet toezicht beleggingsinstellingen en het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005.

1.2 Voor zover iets anders ondubbelzinnig blijkt, zijn verwijzingen in deze overeenkomst verwijzingen naar de artikelen van en de bijlagen bij deze overeenkomst.

1.3 Kopjes in deze overeenkomst zijn voor de uitleg daarvan zonder betekenis.

1.4 Voor zover begrippen in deze overeenkomst niet zijn gedefinieerd, wordt verwezen naar de definitie van het betreffende begrip zoals opgenomen in het Prospectus.

Diensten
Artikel 2

2.1 De Beheerder zal optreden als beheerder van de Vennootschap en zal het Property Management van de Objecten verzorgen.

2.2 Bij het verrichten van de Diensten zal de Beheerder handelen in overeenstemming met en met inachtneming van:
a het belang van de Participanten;
b het Prospectus;
c de Vennootschapsovereenkomst;
d de eisen gesteld in of bij de Wtb;
e de Bewaarovereenkomst;
f het Budget;
g tijdige en verantwoorde instructies van de Beherend Vennoot welke schriftelijk dienen te worden gegeven;
h overige wettelijke voorschriften en/of overheidsbeperkingen.

2.3 Bij het verrichten van de Diensten zal de Beheerder steeds voldoende en terzake kundig personeel werkzaam bij ING Groep, belasten met het verlenen van de Diensten.

2.4 De Beheerder mag bij het verlenen van de Diensten derden inschakelen. De Beheerder zal het Property Management uitbesteden aan professionele property managers.

2.5 Indien de Beheerder zijn voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen dan wel is gedefungeerd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een Vergadering van Vennoten worden bijeengeroepen en gehouden teneinde in de benoeming van een nieuwe Beheerder van de Vennootschap te voorzien.

Bevoegdheden Beheerder

Artikel 3

3.1 Het is de Beheerder toegestaan op te treden voor andere beleggingsinstellingen zoals de Vennootschap en andere partijen.

3.2 De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening van de Vennootschap waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. Een dergelijke transactie mag echter niet tot resultaat hebben dat (i) de transactie op minder voordelige voorwaarden voor de Vennootschap zal worden verricht en (ii) extra kosten ten laste van de Vennootschap komen. Echter voor alle transacties waarbij een of meerdere Objecten zullen worden vervreemd, is de voorafgaande toestemming van de Beherend Vennoot vereist.

Administratie

Artikel 4

4.1 De Beheerder zal de Bewaarder instructies geven met betrekking tot de bewaring van de Objecten.

4.2 De Beheerder zal met de Bewaarder op regelmatige basis overleg voeren omtrent de werkzaamheden als bedoeld in lid 1 van dit artikel.

4.3 Beschikken over en leveringen uit het ten name van de Bewaarder voor de Vennootschap geadministreerde vermogen geschieden door of namens de Beheerder en de Bewaarder gezamenlijk door middel van een getekende opdracht of volmacht van de Vennootschap.

4.4 Bij een verzoek van de Beheerder tot afgifte van de bij de Bewaarder in bewaring gegeven goederen zal de Beheerder een verklaring overleggen dat afgifte wordt verlangd in verband met een regelmatige uitoefening van de beheerfunctie;

4.5 De Beheerder zal worden gevolmachtigd door de Bewaarder om tot een bedrag gelijk aan in totaal de exploitatiekosten zoals opgenomen in het voor dat desbetreffende Jaar goedgekeurde Budget te beschikken ten laste van de Bankrekening voorzover de betreffende betaling noodzakelijk is voor het verrichten van de Diensten.

Budget

Artikel 5

5.1 De Beheerder zal twee (2) maanden voor aanvang van een nieuw Jaar een Concept Budget, welke onder meer de begrote huuropbrengsten, de onderhouds-, renovatie-, investerings- en exploitatiekosten moet bevatten, opstellen voor het desbetreffende nieuwe Jaar en aan de Beherend Vennoot ter goedkeuring toezenden.

5.2 Indien de Beherend Vennoot binnen dertig (30) dagen na ontvangst van het Concept Budget schriftelijk aan de Beheerder te kennen heeft gegeven dat zij akkoord gaat met het Concept Budget dan zal het Concept Budget gelden als het Budget voor dat Jaar.

5.3 Indien de Beherend Vennoot niet binnen dertig (30) dagen na ontvangst van het Concept Budget schriftelijk aan de Beheerder te kennen heeft gegeven dat zij akkoord gaat met het Concept Budget dan zullen de Beherend Vennoot en de Beheerder in overleg treden om tot een oplossing te komen waarbij het uiteindelijke onderhandelingsresultaat zal gelden als het Budget voor dat Jaar.

Verkoop Objecten

Artikel 6

De Beheerder en de Bewaarder zijn gerechtigd de Objecten in overeenstemming met de bepalingen van het Prospectus van tijd tot tijd te verkopen.

Aansprakelijkheid

Artikel 7

De Beheerder is jegens de Vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld.

Vrijwaring

Artikel 8

8.1 De Vennootschap vrijwaart de Beheerder tegen alle aanspraken van derden in verband met deze overeenkomst. De vrijwaring heeft mede betrekking op alle schade en kosten die de Beheerder in verband met zulk een aanspraak lijdt of maakt.

8.2 Lid 1 geldt slechts voorzover:

a de Beheerder, wanneer zij door een derde buiten of in rechte is aangesproken, dat onverwijld schriftelijk bij aangetekende brief meedeelt aan de Vennootschap;

b de Beheerder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vennootschap haar aansprakelijkheid jegens de derde niet erkent, niet afziet van verweer en terzake van de aanspraak geen schikking aangaat; en

c de Beheerder het verweer tegen de aanspraak van de derde geheel overlaat aan de Vennootschap en alle medewerking verleent, het geven van volmachten daaronder begrepen, om dat verweer, voorzover nodig in naam van de Beheerder, te voeren.

Rapportage

Artikel 9

De Beheerder zal over het door hem gevoerde beheer elk kwartaal rapporteren. De Beheerder zal de Beherend Vennoot steeds tussentijds schriftelijk informeren indien daartoe noodzaak bestaat of overigens redelijkerwijs aanleiding is.

Volmacht

Artikel 10

10.1 De Beherend Vennoot verleent hierbij namens de Vennootschap de Beheerder volmacht om in naam van de Vennootschap alle rechtshandelingen, met inbegrip van daden van beschikking, te verrichten die naar het oordeel van de Beheerder nodig of wenselijk zijn met het oog op het nakomen van deze overeenkomst. Uitgezonderd zijn rechtshandelingen waarvoor de wet een volmacht in een andere vorm dan een onderhandse akte eist.

10.2 De in lid 1 opgenomen volmacht kan alleen schriftelijk worden herroepen. Bij het verrichten van rechtshandelingen met gebruikmaking van de volmacht kan de Beheerder optreden als wederpartij van de Vennootschap of als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de in lid 1 bedoelde rechtshandelingen. De Beheerder mag een ander volmacht verlenen binnen de grenzen van deze volmacht direct of indirect in naam van de Vennootschap rechtshandelingen te verrichten of een ander als gevolmachtigde in zijn plaats stellen.

Vergoedingen

Artikel 11

11.1 Als tegenprestatie voor het beheren van de Objecten en het verrichten van de Diensten zal de Vennootschap aan de Beheerder:

a de separate vergoedingen voor het beheren van de Vennootschap en het Property Management van de Objecten betalen, zoals vastgesteld in overeenstemming met artikel 11.2;
b de in een Jaar eventueel door de Beheerder voorgeschoten kosten voortvloeiende uit het verlenen van de Diensten voorzover dergelijke kosten niet voldaan konden worden gedurende het desbetreffende Jaar uit het saldo van de Bankrekening;
c de Overige Kosten vergoeden;
d de Performance Fee betalen, indien en voorzover van toepassing, zoals vastgesteld in overeenstemming met artikel 11.2.

11.2 De vergoeding voor het management van de Objecten (inclusief het aansturen van het Property Management) bedraagt maximaal 2,5 % per jaar van de bruto huuropbrengst van de Objecten. Indien en voorzover de Beheerder het management van de Objecten (inclusief het aansturen van het Property Management) uitbesteedt en degene aan wie de Beheerder dit uitbesteedt, aan de Beheerder minder in rekening brengt dan genoemde 2,5%, zal de Beheerder dit verschil in mindering brengen op haar vergoeding voor het management van de Objecten (inclusief het aansturen van het Property Management) jegens de Vennootschap en toevoegen aan haar vergoeding voor het beheren van het vermogen van de Vennootschap.
De vergoeding voor het beheren van de Vennootschap bedraagt 2,50% per jaar van de bruto huuropbrengst van de Objecten (eventueel te vermeerderen met het hiervoor genoemde verschil) en daarnaast uit een Performance Fee van 15% (exclusief BTW), bij verkoop van (een deel) van de Objecten, berekend over het netto verkoopresultaat per Object. Twee derde deel van de Performance Fee (10%) wordt direct bij verkoop als vergoeding uitbetaald aan de Beheerder. Een derde deel van de Performance Fee (5%) wordt aan de Beheerder betaald bij verkoop van de restportefeuille aan het einde van de looptijd van de Vennootschap, nadat de Participanten het verwachte enkelvoudige rendement zoals vermeld in het Prospectus hebben behaald. In dit artikel wordt onder verkoopresultaat verstaan het verschil tussen enerzijds: (a) de bruto verkoopopbrengsten, en anderzijds (b) Verkoopkosten en Aanvangsinvesterings- inclusief Aanvangskosten.

11.3 De vergoedingen als bedoeld in artikel 11.2 zullen overeenkomstig de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968 waar nodig worden vermeerderd met B.T.W. tegen het geldende tarief.

Facturering en betaling

Artikel 12

12.1 De vergoedingen als bedoeld in artikel 11, de vergoeding van de voorgeschoten exploitatiekosten en de vergoeding van de Overige Kosten waarop de Beheerder uit hoofde van deze overeenkomst aanspraak heeft, zullen per kalendermaand achteraf aan de Vennootschap worden gefactureerd. Elke factuur moet deugdelijk gespecificeerd zijn.

12.2 De Performance Fee (1/3 deel) waarop de Beheerder uit hoofde van deze overeenkomst aanspraak heeft, zal na afloop van de exploitatieperiode en na verkoop van de Objecten en nadat de Vergadering van Vennoten de jaarrekening voor dat Jaar heeft vastgesteld aan de Vennootschap worden gefactureerd. Elke factuur moet deugdelijk gespecificeerd zijn.

12.3 De Vennootschap zal elke factuur binnen dertig (30) kalenderdagen na ontvangst betalen door overmaking op de door de Beheerder laatstelijk, tijdig voor de betaling, schriftelijk aan de Vennootschap meegedeelde bankrekening in Nederland.

12.4 Elke betaling moet uiterlijk op de vervaldag voor valuta die dag zijn bijgeschreven op de rekening waarop de betaling moet worden gedaan. Indien de vervaldag niet een werkdag is, moet de betaling uiterlijk op de eerstvolgende werkdag op de rekening zijn bijgeschreven.

12.5 Indien een betaling op de vervaldag uitblijft, raakt de Vennootschap zonder aanmaning in verzuim en is hij de Beheerder over het achterstallige bedrag de wettelijke rente verschuldigd. De rente loopt met ingang van de dag waarop de tekortkoming aanvangt tot en met de dag waarop zij eindigt. Voor de berekening van de rente wordt het achterstallige bedrag telkens na afloop van een maand vermeerderd met de over die periode verschuldigde rente. De rente is alleen dan niet verschuldigd, indien de tekortkoming in de betaling de andere partij kan worden toegerekend of te wijten is aan de schuld van de andere partij of van een persoon voor wie deze krachtens de wet aansprakelijk is.

12.6 Elke factuur moet naar haar volle nominale bedrag worden betaald. Kosten van elke betaling komen voor rekening van de Vennootschap.

12.7 Het achterwege blijven van een factuur tast het recht de exploitatiekosten en de Overige Kosten alsnog te factureren niet aan.

Duur en beëindiging
Artikel 13

13.1 Deze overeenkomst is gesloten voor de duur van de Vennootschap en de duur van de vereffening van het vermogen van de Vennootschap na haar ontbinding.

13.2 Deze overeenkomst kan niet tussentijds worden opgezegd door de Beheerder.

13.3 Deze overeenkomst kan door de Beherend Vennoot voortijdig worden opgezegd indien de Beheerder op ernstige wijze tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en, na hierop te zijn gewezen door de Beherend Vennoot, niet binnen drie (3) maanden na ontvangst van een schriftelijke mededeling hiervan door de Beherend Vennoot de verplichtingen alsnog nakomt.

13.4 Deze overeenkomst zal van rechtswege eindigen indien en zodra de Beheerder failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt of het vrije beheer over haar vermogen verliest.

13.5 De Beheerder verplicht zich na het beëindigen van deze overeenkomst de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan de Vennootschap af te geven.

13.6 Bij aftreden, ontbinding of anderszins defungeren van de Beheerder zal binnen vier weken een Vergadering van Vennoten worden bijeengeroepen waarin een nieuwe beheerder zal worden benoemd.

Geen rechtsverwerking

Artikel 14

Behalve voorzover deze overeenkomst anders bepaalt, komt elk recht dat een partij aan deze overeenkomst ontleent, haar toe onverminderd alle andere rechten en vorderingen uit deze overeenkomst en alle rechten en vorderingen uit de wet. Geen enkel recht van een partij uit deze overeenkomst of de wet wordt aangetast door het achterwege blijven van een beroep op dat recht of van een protest tegen een tekortkoming in de nakoming van een verplichting door de andere partij.

Wijziging van de overeenkomst

Artikel 15

De Beheerder en de Vennootschap zijn, na raadpleging van de Vergadering van Vennoten, gezamenlijk bevoegd om deze overeenkomst te wijzigen, voor zover deze wijziging niet in strijd is met de Vennootschapsovereenkomst of het Prospectus.

Toepasselijk recht; arbitrage

Artikel 16

16.1 Deze overeenkomst is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

16.2 Alle geschillen die in verband met deze overeenkomst ontstaan, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan daaronder begrepen, zullen worden beslecht door arbitrage overeenkomstig het Arbitragereglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

ten bewijze waarvan:
deze overeenkomst in tweevoud overeenkomstig het hieronder bepaalde is ondertekend.

ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV

Door:
Titel:
Op: 2006

ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV

Door:
Titel:
Op: 2006

ING Real Estate Private Fund Management BV

Door:
Titel:
Op: 2006

ING Real Estate Private Fund Management BV

Door:
Titel:
Op: 2006

BIJLAGE 1 DIENSTEN

- het nader invullen en uitvoeren van de beleggingsdoelstellingen en het beleggingsbeleid van de Vennootschap overeenkomstig en met inachtneming van het daarover in het Prospectus bepaalde;
- het actualiseren van het Prospectus en de financiële bijsluiter gedurende de periode dat de Vennootschap een Vergunning heeft;
- het berekenen van de intrinsieke waarde van de Participaties;
- het doen van een voorstel aan de Participanten voor de verkoop van de Objecten in de periode die aanvangt in het zevende jaar na eerste toekenning van Participaties aan beleggers en eindigt bij ontbinding van de Vennootschap;
- het tezamen met de Bewaarder beschikken over de goederen die economisch aan de Vennootschap toebehoren;
- het op verzoek van de Bewaarder aan de Bewaarder schriftelijk verklaren dat de Bewaarder de goederen die economisch aan de Vennootschap toebehoren in verband met de regelmatige uitoefening van de beheersfunctie kan afgeven;
- het mede namens de beherend vennoot schriftelijk of mondeling verslag uitbrengen in de jaarlijkse vergadering van vennoten omtrent de zaken van de Vennootschap en het gevoerde beleid;
- het oproepen van (buitengewone) Vergaderingen van Vennoten wanneer de Beheerder het wenselijk acht of hiertoe een verzoek krijgt;
- het leiden van de Vergadering van Vennoten;
- het opnemen van schriftelijke besluiten van de Vergadering van Vennoten in het notulenregister van de Vergadering van Vennoten;
- het doen van voorstellen aan de Vergadering van Vennoten (i) tot wijziging van de Vennootschapsovereenkomst en van het Prospectus en (ii) tot ontbinding van de Vennootschap;
- het administreren van financieel-economische zaken en gereedmaken van diverse periodieke rapportages alsmede het verrichten van uitkeringen aan de Participanten.

BIJLAGE IV BEWAAROVEREENKOMST ING REAL ESTATE WONING-WINKELFONDS V CV

DEZE OVEREENKOMST is aangegaan op _____ 2006 door:

1. **ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, en met adres te 2595 AS 's-Gravenhage, Schenkkade 65 (de 'Beherend Vennoot'); en te dezen handelend in de hoedanigheid van beherend vennoot van ING Real Estate Woning-Winkelfonds V C.V., een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, gevestigd te 's-Gravenhage, en met adres te 2595 AS 's-Gravenhage, Schenkkade 65 (de 'Vennootschap');

2. **Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en met adres te 2595 AS 's-Gravenhage, Schenkkade 65 (de 'Bewaarder');

overwegende dat:

a de Vennootschap een besloten commanditaire vennootschap is, waarin deelneming mogelijk is door participanten die in de hoedanigheid van commanditaire vennoot voor gemeenschappelijke rekening indirect wensen te beleggen in onroerende zaken;

b Voor het aanbieden van de Participaties heeft de beheerder die voor de Vennootschap zal gaan optreden als beheerder in de zin van de Wtb een vergunning verkregen;

c de Bewaarder is benoemd als bewaarder van de Vennootschap;

d de goederen van de Vennootschap zullen worden bewaard door de Bewaarder, die deze ten titel van beheer uitsluitend in het belang van de Participanten zal bewaren;

e de Bewaarder bereid is de goederen van de Vennootschap te bewaren;

verklaren het volgende overeen te komen:

Uitleg. Definities

Artikel 1

Beheerder
ING Real Estate Private Fund Management BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, alsmede haar rechtsopvolgers;

Participanten
de commanditaire vennoten van de Vennootschap;

Participatie
(een gedeelte van) de eenheid waarin is uitgedrukt de omvang van de economische aanspraken van de Vennoten tot het vermogen van de Vennootschap met elk een nominale waarde van EUR 25.000,--;

Prospectus
het prospectus van de Vennootschap, dat zal worden opgesteld in het kader van de Wet toezicht Beleggingsinstellingen;

Vennootschap
ING Real Estate Woning-Winkelfonds V C.V., een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, gevestigd te 's-Gravenhage;

Vennootschapsovereenkomst
de overeenkomst tussen de Vennoten, waarbij de Vennootschap wordt aangegaan;

Vergadering van Vennoten
de vergadering van vennoten zoals bedoeld in de Vennootschapsovereenkomst;

Vennoten
de Beherend Vennoot en de Participanten;

Wtb
Wet toezicht beleggingsinstellingen en het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005.

1.2. Voor zover iets anders ondubbelzinnig blijkt, zijn verwijzingen in deze overeenkomst verwijzingen naar de artikelen van en de bijlagen bij deze overeenkomst.

1.3. Kopjes in deze overeenkomst zijn voor de uitleg daarvan zonder betekenis.

Administratie en bewaring

Artikel 2

2.1. De Bewaarder zal optreden als bewaarder van de Vennootschap en zal zorgdragen voor de bewaring en het houden van een administratie van de goederen van de Vennootschap. Onder bewaring wordt verstaan het houden van de juridische eigendom van, of gerechtigdheid tot, de goederen ten titel van beheer ten behoeve van de Vennootschap; de economische gerechtigdheid tot de goederen berust bij de Vennootschap.

2.2. Bij het verrichten van de in artikel 2.1 voormelde activiteiten zal de Bewaarder handelen in overeenstemming met en met inachtneming van:
a het belang van de Participanten;
b het Prospectus;
c de Vennootschapsovereenkomst;
d de eisen gesteld in of bij de Wtb, waaronder het bepaalde in artikel 4 lid 3 Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005;
e tijdige en verantwoorde instructies van de Beheerder welke schriftelijk dienen te worden gegeven; en
f overige wettelijke voorschriften en/of overheidsbeperkingen.

2.3. De Bewaarder zal met de Beheerder op regelmatige basis overleg voeren omtrent de uitgevoerde werkzaamheden. Daarnaast zal de Bewaarder met de Beheerder op regelmatige basis overleg voeren omtrent de administratieve werkzaamheden, waarbij kan worden overeengekomen dat de Beheerder een aantal werkzaamheden van administratieve aard zal verrichten ten behoeve van de Bewaarder.

2.4. Alle goederen zullen worden verkregen en geadministreerd ten name van de Bewaarder en daarmee worden afgescheiden van het vermogen van de Beheerder.

2.5. Beschikken over de ten name van de Bewaarder voor de Vennootschap bewaarde goederen geschiedt en leveringen uit de ten name van de Bewaarder voor de Vennootschap bewaarde goederen geschieden door of namens de Beheerder en

de Bewaarder gezamenlijk door middel van een getekende opdracht of volmacht van de Vennootschap. De Bewaarder verleent hierbij de Beheerder een volmacht met het recht van substitutie voor het verrichten van de dagelijkse werkzaamheden, waaronder daden van beschikking, waarvan het belang of de waarde een bedrag van twintigduizend euro (EUR 20.000,--) niet te boven gaat; de Beheerder zal regelmatig aan de Bewaarder rapporteren over de wijze waarop van deze volmacht gebruik is gemaakt.

2.6. De Bewaarder zal evenwel slechts tot afgifte van de in bewaring gegeven goederen overgaan tegen ontvangst van een verklaring van de Beheerder dat afgifte wordt verlangd in verband met een regelmatige uitoefening van de beheerfunctie.

2.7 Een voorstel van de Beheerder tot wijziging van de tussen de Vennootschap en de Participanten geldende voorwaarden dient gezamenlijk met de Bewaarder te worden gedaan.

2.8. Bij ontbinding van de Vennootschap zal de Bewaarder er voor zorgdragen dat de Vennoten een uitkering ontvangen uit het batig liquidatiesaldo overeenkomstig het bepaalde in de Vennootschapsovereenkomst.

2.9. Indien de Bewaarder zijn voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen dan wel is gedefungeerd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een Vergadering van Vennoten worden bijeengeroepen en gehouden teneinde in de benoeming van een nieuwe bewaarder van de Vennootschap te voorzien.

Beloning en kosten

Artikel 3

3.1. Kosten gemaakt in de uitoefening van de bewaarfunctie worden door de Beheerder aan de Bewaarder vergoed.

3.2. De Bewaarder ontvangt een jaarlijkse totale vergoeding ter grootte van EUR 20.000,--. Deze vergoeding bestaat uit een jaarlijkse vergoeding, ter grootte van EUR 15.000,- - voor het ter beschikking stellen van het eigen vermogen van de Bewaarder en een jaarlijkse vergoeding, ter grootte van EUR 5.000,-- voor het uitvoeren van de functie van bewaarder van de vennootschap. Over deze laatste vergoeding is BTW verschuldigd.

3.3. De Bewaarder zal de Beheerder kunnen verplichten om niet door hem geautoriseerde transacties niet ten laste van de Vennootschap en de Vennoten te laten komen, zonder dat daaraan kosten voor de Vennootschap en de Vennoten zijn verbonden.

Aansprakelijkheid

Artikel 4

De Bewaarder is jegens de Beheerder, de Vennootschap en de Vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de Bewaarder de bij hem in bewaring gegeven goederen geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.

Geen rechtsverwerking
Artikel 5
Behalve voorzover deze overeenkomst anders bepaalt, komt elk recht dat een partij aan deze overeenkomst ontleent, haar toe onverminderd alle andere rechten en vorderingen uit deze overeenkomst en alle rechten en vorderingen uit de wet. Geen enkel recht van een partij uit deze overeenkomst of de wet wordt aangetast door het achterwege blijven van een beroep op dat recht of van een protest tegen een tekortkoming in de nakoming van een verplichting door de andere partij.

Wijziging van de overeenkomst
Artikel 6
De Beherend Vennoot en de Bewaarder zijn gezamenlijk bevoegd om deze overeenkomst te wijzigen, voor zover deze wijziging niet in strijd is met de Vennootschapsovereenkomst of het Prospectus.

Toepasselijk recht; arbitrage
Artikel 7
7.1. Deze overeenkomst is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

7.2. Alle geschillen die in verband met deze overeenkomst ontstaan, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan daaronder begrepen, zullen worden beslecht door arbitrage overeenkomstig het Arbitragereglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

ten bewijze waarvan:
deze overeenkomst in tweevoud overeenkomstig het hieronder bepaalde is ondertekend.

ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV

Door:
Titel:
Op: 2006

ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV

Door:
Titel:
Op: 2006

Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV

ING Real Estate Fund Services BV
Door:
Titel:
Op: 2006

Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV

ING Real Estate Fund Services BV
Door:
Titel:
Op: 2006

BIJLAGE V STATUTEN BEHEERDER

Op 16 september tweeduizendvier verschijnt voor mij, mr. Paul Klemann, notaris met plaats van vestiging te Amsterdam te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van ING Real Estate Investment Management Private Clients Europe BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Den Haag en met adres: 2595 AS Den Haag, Schenkkade 65, ('ING REIM PCE BV'), en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigend.
De comparant(e) verklaart dat ING REIM PCE BV een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opricht, die wordt geregeerd door de volgende

Statuten

Naam Zetel

Artikel 1

De vennootschap draagt de naam: ING Real Estate Private Fund Management BV
Zij is gevestigd te Den Haag.

Doel

Artikel 2

De vennootschap heeft ten doel:

1 het optreden als beheerder van, respectievelijk het voeren van de directie over beleggingsinstellingen;
2 het deelnemen in, het op andere wijze een belang nemen in, het voeren van beheer over andere ondernemingen, van welke aard ook, voorts het financieren van derden; en
3 al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Kapitaal en aandelen

Artikel 3

3.1 Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt negentigduizend euro (€ 90.000,--). Het is verdeeld in negentig (90) aandelen van éénduizend euro (€ 1.000,--) elk.
3.2 De aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd van 1 af.
3.3 Er worden geen aandeelbewijzen uitgegeven.
3.4 De vennootschap mag leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal verstrekken tot ten hoogste het bedrag van haar uitkeerbare reserves. Een directiebesluit tot het verstrekken van een in de vorige zin bedoelde lening behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders, hierna te noemen: de algemene vergadering.

De vennootschap houdt een niet uitkeerbare reserve aan tot het uitstaande bedrag van de in dit lid bedoelde leningen.

Uitgifte van aandelen

Artikel 4

4.1 De algemene vergadering besluit tot uitgifte van aandelen; de algemene vergadering stelt de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte vast.
4.2 Uitgifte van aandelen geschiedt nimmer beneden pari.
4.3 Uitgifte van aandelen geschiedt bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:196 Burgerlijk Wetboek.
4.4 Bij uitgifte van aandelen alsook bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen heeft een aandeelhouder geen voorkeursrecht.
4.5 De vennootschap is niet bevoegd haar medewerking te verlenen aan de uitgifte van certificaten van aandelen.

Storting op aandelen

Artikel 5

5.1 Aandelen worden slechts tegen volstorting uitgegeven.

5.2 Storting moet in geld geschieden voor zover niet een andere inbreng is overeengekomen.

5.3 Storting in geld kan in vreemd geld geschieden indien de vennootschap daarin toestemt.

Verkrijging en vervreemding van eigen aandelen

Artikel 6

6.1 De directie kan met machtiging van de algemene vergadering de vennootschap een zodanig aantal volgestorte aandelen in haar eigen kapitaal onder bezwarende titel doen verkrijgen dat het nominale bedrag van de te verkrijgen en van de reeds door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tezamen gehouden aandelen in haar kapitaal niet meer dan de helft van het geplaatste kapitaal bedraagt en onverminderd het daaromtrent overigens bepaalde in artikel 2:207 Burgerlijk Wetboek.

6.2 Ten aanzien van vervreemding door de vennootschap van door haar verkregen aandelen in haar eigen kapitaal is artikel 4 lid 1 van overeenkomstige toepassing. Een besluit tot vervreemding van zodanige aandelen omvat de goedkeuring als bedoeld in artikel 2:195 lid 4 Burgerlijk Wetboek.

Aandeelhoudersregister

Artikel 7

7.1 De directie houdt een aandeelhoudersregister overeenkomstig de daartoe door de wet gestelde eisen.

7.2 De directie legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders.

Oproepingen en mededelingen

Artikel 8

8.1 Oproepingen aan aandeelhouders geschieden bij al dan niet aangetekende brief, verzonden aan de adressen vermeld in het aandeelhoudersregister.

8.2 Mededelingen aan de directie geschieden bij al dan niet aangetekende brief, verzonden aan het kantoor van de vennootschap of aan de adressen van alle directeuren.

Wijze van levering van aandelen

Artikel 9

De levering van aandelen geschiedt bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:196 Burgerlijk Wetboek.

Blokkeringsregeling

Artikel 10

10.1 Overdracht van aandelen in de vennootschap, daaronder niet begrepen vervreemding door de vennootschap van door haar verkregen aandelen in haar eigen kapitaal, kan slechts geschieden met inachtneming van de leden 2 tot en met 7 van dit artikel.

10.2 De aandeelhouder die een of meer aandelen wil overdragen, behoeft daartoe de goedkeuring van de algemene vergadering.

10.3 De overdracht moet plaats vinden binnen drie maanden nadat de goedkeuring is verleend of wordt geacht te zijn verleend.

10.4 De goedkeuring wordt geacht te zijn verleend, indien de algemene vergadering niet gelijktijdig met de weigering van de goedkeuring aan de verzoeker opgaaf doet van een of meer gegadigden die bereid zijn al de aandelen waarop het verzoek

om goedkeuring betrekking heeft, tegen contante betaling te kopen tegen de prijs vastgesteld op de wijze als omschreven in lid 5; de vennootschap zelf kan slechts met goedkeuring van de verzoeker als gegadigde worden aangewezen.
De goedkeuring wordt eveneens geacht te zijn verleend indien de algemene vergadering niet binnen zes weken na het verzoek om goedkeuring op dat verzoek heeft beslist.

10.5 De verzoeker en de door hem aanvaarde gegadigden zullen in onderling overleg de in lid 4 bedoelde prijs vaststellen.
Bij gebreke van overeenstemming geschiedt de vaststelling van de prijs door een onafhankelijke deskundige, aan te wijzen door de directie en de verzoeker in onderling overleg.

10.6 Indien de directie en de verzoeker omtrent de aanwijzing van de onafhankelijke deskundige geen overeenstemming bereiken, geschiedt die aanwijzing door de Voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken die bevoegd is tot inschrijving van de vennootschap in het handelsregister.

10.7 Zodra de bedoelde prijs van de aandelen door de onafhankelijke deskundige is vastgesteld, is de verzoeker gedurende een maand na de prijsvaststelling vrij te beslissen of hij zijn aandelen aan de aangewezen gegadigden zal overdragen.

Bestuur

Artikel 11

11.1 De vennootschap wordt bestuurd door een directie, bestaande uit twee of meer directeuren. De algemene vergadering bepaalt het aantal directeuren.
Een rechtspersoon kan tot directeur worden benoemd.

11.2 Directeuren worden benoemd door de algemene vergadering. De algemene vergadering kan hen te allen tijde schorsen en ontslaan.

11.3 De algemene vergadering stelt de arbeidsvoorwaarden van de directeuren vast.

11.4 Ingeval van belet of ontstentenis van een of meer directeuren zijn de overblijvende directeuren of is de enig overblijvende directeur tijdelijk met het bestuur belast.
Ingeval van belet of ontstentenis van alle directeuren is de persoon die de algemene vergadering daartoe heeft aangewezen casu quo zal aanwijzen, tijdelijk met het bestuur belast.
Ingeval van ontstentenis neemt de in de vorige zin bedoelde persoon zo spoedig mogelijk de nodige maatregelen teneinde een definitieve voorziening te doen treffen.

Besluitvorming van de directie

Artikel 12

12.1 De directie kan, met inachtneming van deze statuten, een reglement opstellen, waarin aangelegenheden, haar intern betreffende, worden geregeld. Voorts kunnen de directeuren, al dan niet bij reglement, hun werkzaamheden onderling verdelen.

12.2 De directie vergadert zo dikwijls een directeur het verlangt. Zij besluit bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Bij staking van stemmen beslist de algemene vergadering.

12.3 De directie kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk, telegrafisch, per telex of per telecopier geschiedt en alle directeuren zich voor het desbetreffende voorstel uitspreken.

12.4 De directie dient zich te gedragen naar de aanwijzingen van de algemene vergadering die de algemene lijnen betreffen van het te voeren financiële, sociale, economische en het personeelsbeleid.

12.5 De directie behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering voor duidelijk in een daartoe strekkend besluit van de algemene vergadering omschreven besluiten.

Vertegenwoordiging. Procuratiehouders

Artikel 13

13.1 De directie is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen. De vennootschap kan ook worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende directeuren.

13.2 Indien een directeur in privé een overeenkomst met de vennootschap sluit of in privé enigerlei procedure tegen de vennootschap voert, kan de vennootschap met inachtneming van het in het eerste lid bepaalde ter zake worden vertegenwoordigd door een van de andere directeuren, tenzij de algemene vergadering daartoe een persoon aanwijst of de wet op andere wijze in de aanwijzing voorziet. Zodanige persoon kan ook zijn de directeur, te wiens aanzien het strijdig belang bestaat.
Indien een directeur op een andere wijze dan in de eerste zin van dit lid omschreven een belang heeft dat strijdig is met dat van de vennootschap, is hij, evenals iedere andere directeur, bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen.

13.3 De directie kan aan een of meer personen, al dan niet in dienst van de vennootschap, procuratie of anderszins doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid verlenen. Tevens kan de directie aan personen als in de vorige zin bedoeld, alsook aan andere personen, mits in dienst van de vennootschap, zodanige titel toekennen als zij zal verkiezen.

Algemene vergaderingen

Artikel 14

14.1 De jaarlijkse algemene vergadering wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar gehouden.

14.2 De agenda voor deze vergadering bevat in ieder geval als onderwerpen de vaststelling van de jaarrekening, de bepaling van de winstbestemming en de verlening van decharge aan directeuren voor hun bestuur over het afgelopen boekjaar, tenzij de termijn voor het opmaken van de jaarrekening is verlengd.
In die algemene vergadering wordt voorts behandeld hetgeen met inachtneming van de leden 5 en 6 van dit artikel verder op de agenda is geplaatst.

14.3 Een algemene vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls de directie of een aandeelhouder het wenselijk acht.

14.4 De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar statutaire zetel heeft of te Amsterdam.
In een elders gehouden algemene vergadering kunnen slechts geldige besluiten worden genomen indien het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.

14.5 Aandeelhouders worden tot de algemene vergadering opgeroepen door de directie, door een directeur of door een aandeelhouder. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld.

14.6 De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering.
Was die termijn korter of heeft de oproeping niet plaatsgehad, dan kunnen geen wettige besluiten worden genomen, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.
Ten aanzien van onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn zijn aangekondigd, vindt het bepaalde in de vorige zin overeenkomstige toepassing.

14.7 De algemene vergadering benoemt zelf haar voorzitter. De voorzitter wijst de secretaris aan.

14.8. Van het ter vergadering verhandelde worden notulen gehouden.

Stemrecht van aandeelhouders

Artikel 15

15.1 Elk aandeel geeft recht op het uitbrengen van een stem. Aan vruchtgebruikers en pandhouders van aandelen kan niet het aan die aandelen verbonden stemrecht worden toegekend.
De directeuren hebben als zodanig in de algemene vergaderingen een raadgevende stem.

15.2 Aandeelhouders kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.

15.3 Besluiten worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

15.4 Aandeelhouders kunnen alle besluiten die zij in vergadering kunnen nemen, buiten vergadering nemen. De directeuren worden in de gelegenheid gesteld over het voorstel advies uit te brengen, tenzij dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Een besluit buiten vergadering is slechts geldig indien alle stemgerechtigde aandeelhouders schriftelijk, telegrafisch, per telex of per telecopier ten gunste van het desbetreffende voorstel stem hebben uitgebracht.
Die aandeelhouders doen van het aldus genomen besluit onverwijld mededeling aan de directie.

Boekjaar. Jaarrekening

Artikel 16

16.1 Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

16.2 Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van elk boekjaar - behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden - maakt de directie een jaarrekening op en legt zij deze voor de aandeelhouders ter inzage ten kantore van de vennootschap.
De jaarrekening gaat vergezeld van de verklaring van de accountant, bedoeld in artikel 17, zo de daar bedoelde opdracht is verstrekt, van het jaarverslag, tenzij artikel 2:391 Burgerlijk Wetboek niet voor de vennootschap geldt, en van de in artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek bedoelde overige gegevens, voor zover het in dat lid bepaalde op de vennootschap van toepassing is.
De jaarrekening wordt ondertekend door alle directeuren; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgaaf van de reden melding gemaakt.

Accountant

Artikel 17

De vennootschap kan aan een accountant als bedoeld in artikel 2:393 Burgerlijk Wetboek de opdracht verlenen om de door de directie opgemaakte jaarrekening te onderzoeken overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dat artikel, met dien verstande dat de vennootschap daartoe gehouden is indien de wet dat verlangt.
Indien de wet niet verlangt dat de in de vorige zin bedoelde opdracht wordt verleend, kan de vennootschap een opdracht tot onderzoek van de opgemaakte jaarrekening ook aan een andere deskundige verlenen; zodanige deskundige wordt hierna ook aangeduid als: accountant. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering bevoegd. Gaat deze daar-toe niet over, dan is de directie bevoegd.
De aan de accountant verleende opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering alsook door de directie indien deze de opdracht heeft verleend. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de directie en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer.

Winst en verlies

Artikel 18

18.1 Uitkering van winst ingevolge het in dit artikel bepaalde geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

18.2 De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

18.3 De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover haar eigen vermogen groter is dan het bedrag van het geplaatste kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

18.4 Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat.

18.5 Bij de berekening van de verdeling van een voor uitkering op aandelen bestemd bedrag tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt niet mee.

Winstuitkering

Artikel 19

19.1 Dividenden zijn opeisbaar vier weken na vaststelling, tenzij de algemene vergadering daartoe op voorstel van de directie een andere datum bepaalt.

19.2 De algemene vergadering kan besluiten dat dividenden geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in contanten zullen worden uitgekeerd.

19.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 18 lid 3 kan de algemene vergadering besluiten tot gehele of gedeeltelijke uitkering van reserves.

19.4 Onverminderd het bepaalde in artikel 18 lid 3 wordt, indien de algemene vergadering op voorstel van de directie dat bepaalt, een tussentijdse uitkering gedaan.

Vereffening

Artikel 20

20.1 Indien de vennootschap wordt ontbonden ingevolge een besluit van de algemene vergadering, worden de directeuren vereffenaars van haar vermogen, indien en voor zover de algemene vergadering niet een of meer andere vereffenaars benoemt.

20.2 Nadat de vennootschap heeft opgehouden te bestaan, blijven haar boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaar berusten onder degene die daartoe door de vereffenaars is aangewezen.

Overgangsbepaling

Artikel 21

Het eerste boekjaar eindigt op eenendertig december tweeduizendvijf.

Dit artikel vervalt tezamen met zijn opschrift na verloop van het eerste boekjaar.

Tenslotte verklaart de comparant(e):

a het geplaatste en gestorte kapitaal van de vennootschap bedraagt achttienduizend euro (€ 18.000,--);

b in het kapitaal van de vennootschap neemt de oprichtster deel voor achttien (18) aandelen;

c de oprichtster is met en namens de vennootschap overeengekomen, dat zij haar aandelen in geld volstort; aan hetgeen omtrent zodanige volstorting in artikel 2:203a lid 1 Burgerlijk Wetboek is bepaald, is voldaan; voor zover volstorting heeft plaatsgevonden overeenkomstig lid 1 onder b van dat wetsartikel, aanvaardt de vennootschap de storting;

d er zullen voorlopig twee (2) directeuren zijn;

voor de eerste maal worden tot directeur benoemd:

1 de heer Johannes Nicolaas van der Wel;

2 de heer Ido Esman.

De vereiste ministeriële verklaring van geen bezwaar is verleend op 30 augustus tweeduizendvier, nummer BV 1290343.
De verklaring waarvan artikel 2:203a Burgerlijk Wetboek aanhechting aan deze akte voorschrijft en de ministeriële verklaring van geen bezwaar worden aan deze akte gehecht.
Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.
Van de schriftelijke volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte wordt gehecht.
Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te Amsterdam, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van de akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor de partij uit de inhoud van de akte voortvloeien en na de verklaring van de comparant(e) van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant(e), die aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend.

BIJLAGE VI STATUTEN BEWAARDER

Op zevenentwintig april tweeduizendzes verschijnt voor mij, Mr Paul Klemann, notaris met plaats van vestiging te Amsterdam:
Mr Felix Jan Lodewijk Arons, kandidaat-notaris, werkzaam ten kantore van de naamloze vennootschap: De Brauw Blackstone Westbroek NV, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: 2596 AL 's-Gravenhage, Zuid-Hollandlaan 7, in de vestiging te Amsterdam, geboren te Schiedam op zevenentwintig september negentienhonderdzevenenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van ING Real Estate Fund Services BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en met adres te 2595 AS 's-Gravenhage, Schenkkade 65, en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigend.
De comparante verklaart dat ING Real Estate Fund Services BV een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opricht, die wordt geregeerd door de volgende

Statuten

Naam Zetel

Artikel 1

De vennootschap draagt de naam: **Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV**
Zij is gevestigd te 's-Gravenhage.

Doel

Artikel 2

De vennootschap heeft ten doel het optreden als bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen voor de commanditaire vennootschap ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV, en als zodanig activa te bewaren en beleggingsobjecten te administreren. Het is de vennootschap toegestaan om vooruitlopend op het aangaan van ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV gerechtigd tot de activa en beleggingsobjecten te zijn tot aan het moment van inbreng in voormelde commanditaire vennootschap.

Kapitaal en aandelen

Artikel 3

3.1 Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt negentig duizend euro (EUR 90.000,--). Het is verdeeld in negentig (90) aandelen van duizend euro (EUR 1.000,--) elk.
3.2 De aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd van 1 af.
3.3 Er worden geen aandeelbewijzen uitgegeven.
3.4 De vennootschap mag leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal verstrekken tot ten hoogste het bedrag van haar uitkeerbare reserves. Een directiebesluit tot het verstrekken van een in de vorige zin bedoelde lening behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders, hierna te noemen: de algemene vergadering.
De vennootschap houdt een niet uitkeerbare reserve aan tot het uitstaande bedrag van de in dit lid bedoelde leningen.

Uitgifte van aandelen

Artikel 4

4.1 De algemene vergadering besluit tot uitgifte van aandelen; de algemene vergadering stelt de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte vast.
4.2 Uitgifte van aandelen geschiedt nimmer beneden pari.
4.3 Uitgifte van aandelen geschiedt bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:196 Burgerlijk Wetboek.
4.4 Bij uitgifte van aandelen alsook bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen heeft een aandeelhouder geen voorkeursrecht.

4.5 De vennootschap is niet bevoegd haar medewerking te verlenen aan de uitgifte van certificaten van aandelen.

Storting op aandelen

Artikel 5

5.1 Aandelen worden slechts tegen volstorting uitgegeven.

5.2 Storting moet in geld geschieden voor zover niet een andere inbreng is overeengekomen.

5.3 Storting in geld kan in vreemd geld geschieden indien de vennootschap daarin toestemt.

Verkrijging en vervreemding van eigen aandelen

Artikel 6

6.1 De directie kan met machtiging van de algemene vergadering de vennootschap een zodanig aantal volgestorte aandelen in haar eigen kapitaal onder bezwarende titel doen verkrijgen dat het nominale bedrag van de te verkrijgen en van de reeds door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tezamen gehouden aandelen in haar kapitaal niet meer dan de helft van het geplaatste kapitaal bedraagt en onverminderd het daaromtrent overigens bepaalde in artikel 2:207 Burgerlijk Wetboek.

6.2 Ten aanzien van vervreemding door de vennootschap van door haar verkregen aandelen in haar eigen kapitaal is artikel 4 lid 1 van overeenkomstige toepassing. Een besluit tot vervreemding van zodanige aandelen omvat de goedkeuring als bedoeld in artikel 2:195 lid 4 Burgerlijk Wetboek.

Aandeelhoudersregister

Artikel 7

7.1 De directie houdt een aandeelhoudersregister overeenkomstig de daartoe door de wet gestelde eisen.

7.2 De directie legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders.

Oproepingen en mededelingen

Artikel 8

8.1 Oproepingen aan aandeelhouders geschieden bij al dan niet aangetekende brief, verzonden aan de adressen vermeld in het aandeelhoudersregister.

8.2 Mededelingen aan de directie geschieden bij al dan niet aangetekende brief, verzonden aan het kantoor van de vennootschap of aan de adressen van alle directeuren.

Wijze van levering van aandelen

Artikel 9

De levering van aandelen geschiedt bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:196 Burgerlijk Wetboek.

Blokkeringsregeling

Artikel 10

10.1 Overdracht van aandelen in de vennootschap, daaronder niet begrepen vervreemding door de vennootschap van door haar verkregen aandelen in haar eigen kapitaal, kan slechts geschieden met inachtneming van de leden 2 tot en met 7 van dit artikel.

10.2 De aandeelhouder die een of meer aandelen wil overdragen, behoeft daartoe de goedkeuring van de algemene vergadering.

10.3 De overdracht moet plaats vinden binnen drie maanden nadat de goedkeuring is verleend of wordt geacht te zijn verleend.

10.4 De goedkeuring wordt geacht te zijn verleend, indien de algemene vergadering niet gelijktijdig met de weigering van de goedkeuring aan de verzoeker opgaaf doet van een of meer gegadigden die bereid zijn al de aandelen waarop het verzoek om goedkeuring betrekking heeft, tegen contante betaling te kopen tegen de prijs vastgesteld op de wijze als omschreven in lid 5; de vennootschap zelf kan slechts met goedkeuring van de verzoeker als gegadigde worden aangewezen.
De goedkeuring wordt eveneens geacht te zijn verleend indien de algemene vergadering niet binnen zes weken na het verzoek om goedkeuring op dat verzoek heeft beslist.

10.5 De verzoeker en de door hem aanvaarde gegadigden zullen in onderling overleg de in lid 4 bedoelde prijs vaststellen.
Bij gebreke van overeenstemming geschiedt de vaststelling van de prijs door een onafhankelijke deskundige, aan te wijzen door de directie en de verzoeker in onderling overleg.

10.6 Indien de directie en de verzoeker omtrent de aanwijzing van de onafhankelijke deskundige geen overeenstemming bereiken, geschiedt die aanwijzing door de Voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken die bevoegd is tot inschrijving van de vennootschap in het handelsregister.

10.7 Zodra de bedoelde prijs van de aandelen door de onafhankelijke deskundige is vastgesteld, is de verzoeker gedurende een maand na de prijsvaststelling vrij te beslissen of hij zijn aandelen aan de aangewezen gegadigden zal overdragen.

Bestuur

Artikel 11

11.1 De vennootschap wordt bestuurd door een directie, bestaande uit een of meer directeuren. De algemene vergadering bepaalt het aantal directeuren.
Een rechtspersoon kan tot directeur worden benoemd.

11.2 Directeuren worden benoemd door de algemene vergadering. De algemene vergadering kan hen te allen tijde schorsen en ontslaan.

11.3 De algemene vergadering stelt de arbeidsvoorwaarden van de directeuren vast.

11.4 Ingeval van belet of ontstentenis van een of meer directeuren zijn de overblijvende directeuren of is de enig overblijvende directeur tijdelijk met het bestuur belast.
Ingeval van belet of ontstentenis van alle directeuren of de enige directeur is de persoon die de algemene vergadering daartoe heeft aangewezen casu quo zal aanwijzen, tijdelijk met het bestuur belast.
Ingeval van ontstentenis neemt de in de vorige zin bedoelde persoon zo spoedig mogelijk de nodige maatregelen teneinde een definitieve voorziening te doen treffen.

Besluitvorming van de directie

Artikel 12

12.1 De directie kan, met inachtneming van deze statuten, een reglement opstellen, waarin aangelegenheden, haar intern betreffende, worden geregeld. Voorts kunnen de directeuren, al dan niet bij reglement, hun werkzaamheden onderling verdelen.

12.2 De directie vergadert zo dikwijls een directeur het verlangt. Zij besluit bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Bij staking van stemmen beslist de algemene vergadering.

12.3 De directie kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk, telegrafisch, per telex of per telecopier geschiedt en alle directeuren zich voor het desbetreffende voorstel uitspreken.

12.4 De directie dient zich te gedragen naar de aanwijzingen van de algemene vergadering die de algemene lijnen betreffen van het te voeren financiële, sociale, economische en het personeelsbeleid.

12.5 De directie behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering voor duidelijk in een daartoe strekkend besluit van de algemene vergadering omschreven besluiten.

Vertegenwoordiging. Procuratiehouders

Artikel 13

13.1 De directie is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen. De vennootschap kan ook worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende directeuren.

13.2 Indien een directeur in privé een overeenkomst met de vennootschap sluit of in privé enigerlei procedure tegen de vennootschap voert, kan de vennootschap ter zake worden vertegenwoordigd door een van de andere directeuren, tenzij de algemene vergadering daartoe een persoon aanwijst of de wet op andere wijze in de aanwijzing voorziet. Zodanige persoon kan ook zijn de directeur, te wiens aanzien het strijdig belang bestaat.
Indien een directeur op een andere wijze dan in de eerste zin van dit lid omschreven een belang heeft dat strijdig is met dat van de vennootschap, is hij, evenals iedere andere directeur, bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen.

13.3 De directie kan aan een of meer personen, al dan niet in dienst van de vennootschap, procuratie of anderszins doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid verlenen. Tevens kan de directie aan personen als in de vorige zin bedoeld, alsook aan andere personen, mits in dienst van de vennootschap, zodanige titel toekennen als zij zal verkiezen.

Algemene vergaderingen

Artikel 14

14.1 De jaarlijkse algemene vergadering wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar gehouden.

14.2 De agenda voor deze vergadering bevat in ieder geval als onderwerpen de vaststelling van de jaarrekening, de bepaling van de winstbestemming en de verlening van decharge aan directeuren voor hun bestuur over het afgelopen boekjaar, tenzij de termijn voor het opmaken van de jaarrekening is verlengd.
In die algemene vergadering wordt voorts behandeld hetgeen met inachtneming van de leden 5 en 6 van dit artikel verder op de agenda is geplaatst.

14.3 Een algemene vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls de directie of een aandeelhouder het wenselijk acht.

14.4 De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar statutaire zetel heeft danwel te Amsterdam, Rotterdam of te Utrecht.
In een elders gehouden algemene vergadering kunnen slechts geldige besluiten worden genomen indien het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.

14.5 Aandeelhouders worden tot de algemene vergadering opgeroepen door de directie, door een directeur of door een aandeelhouder. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld.

14.6 De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering. Was die termijn korter of heeft de oproeping niet plaatsgehad, dan kunnen geen wettige besluiten worden genomen, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.
Ten aanzien van onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn zijn aangekondigd, vindt het bepaalde in de vorige zin overeenkomstige toepassing.

14.7 De algemene vergadering benoemt zelf haar voorzitter. De voorzitter wijst de secretaris aan.

14.8 Van het ter vergadering verhandelde worden notulen gehouden.

Stemrecht van aandeelhouders

Artikel 15

15.1 Elk aandeel geeft recht op het uitbrengen van een stem. Aan vruchtgebruikers en pandhouders van aandelen kan niet het aan die aandelen verbonden stemrecht worden toegekend.
De directeuren hebben als zodanig in de algemene vergaderingen een raadgevende stem.

15.2 Aandeelhouders kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.

15.3 Besluiten worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

15.4 Aandeelhouders kunnen alle besluiten die zij in vergadering kunnen nemen, buiten vergadering nemen. De directeuren worden in de gelegenheid gesteld over het voorstel advies uit te brengen, tenzij dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Een besluit buiten vergadering is slechts geldig indien alle stemgerechtigde aandeelhouders schriftelijk, telegrafisch, per telex of per telecopier ten gunste van het desbetreffende voorstel stem hebben uitgebracht.
Die aandeelhouders doen van het aldus genomen besluit onverwijld mededeling aan de directie.

Boekjaar. Jaarrekening

Artikel 16

16.1 Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

16.2 Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van elk boekjaar - behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden - maakt de directie een jaarrekening op en legt zij deze voor de aandeelhouders ter inzage ten kantore van de vennootschap.
De jaarrekening gaat vergezeld van de verklaring van de accountant, bedoeld in artikel 17, zo de daar bedoelde opdracht is verstrekt, van het jaarverslag, tenzij artikel 2:391 Burgerlijk Wetboek niet voor de vennootschap geldt, en van de in artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek bedoelde overige gegevens, voor zover het in dat lid bepaalde op de vennootschap van toepassing is.
De jaarrekening wordt ondertekend door alle directeuren; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgaaf van de reden melding gemaakt.

Accountant

Artikel 17

De vennootschap kan aan een accountant als bedoeld in artikel 2:393 Burgerlijk Wetboek de opdracht verlenen om de door de directie opgemaakte jaarrekening te onderzoeken overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dat artikel, met dien verstande dat de vennootschap daartoe gehouden is indien de wet dat verlangt.
Indien de wet niet verlangt dat de in de vorige zin bedoelde opdracht wordt verleend, kan de vennootschap een opdracht tot onderzoek van de opgemaakte jaarrekening ook aan een andere deskundige verlenen; zodanige deskundige wordt hierna ook aangeduid als: accountant.
Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan is de directie bevoegd.
De aan de accountant verleende opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering alsook door de directie indien deze de opdracht heeft verleend.
De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de directie en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer.

Winst en verlies

Artikel 18

18.1 Uitkering van winst ingevolge het in dit artikel bepaalde geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

18.2 De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

18.3 De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover haar eigen vermogen groter is dan het bedrag van het geplaatste kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

18.4 Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat.

18.5 Bij de berekening van de verdeling van een voor uitkering op aandelen bestemd bedrag tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt niet mee.

Winstuitkering

Artikel 19

19.1 Dividenden zijn opeisbaar vier weken na vaststelling, tenzij de algemene vergadering daartoe op voorstel van de directie een andere datum bepaalt.

19.2 De algemene vergadering kan besluiten dat dividenden geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in contanten zullen worden uitgekeerd.

19.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 18 lid 3 kan de algemene vergadering besluiten tot gehele of gedeeltelijke uitkering van reserves.

19.4 Onverminderd het bepaalde in artikel 18 lid 3 wordt, indien de algemene vergadering op voorstel van de directie dat bepaalt, een tussentijdse uitkering gedaan.

Vereffening

Artikel 20

20.1 Indien de vennootschap wordt ontbonden ingevolge een besluit van de algemene vergadering, worden de directeuren vereffenaars van haar vermogen, indien en voor zover de algemene vergadering niet een of meer andere vereffenaars benoemt.

20.2 Nadat de vennootschap heeft opgehouden te bestaan, blijven haar boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaar berusten onder degene die daartoe door de vereffenaars is aangewezen.

Overgangsbepaling

Artikel 21

Het eerste boekjaar eindigt op éénendertig december tweeduizendzes.

Dit artikel vervalt tezamen met zijn opschrift na verloop van het eerste boekjaar.

Tenslotte verklaart de comparant:

a het geplaatste en gestorte kapitaal van de vennootschap bedraagt achttien duizend euro (€ 18.000,--);

b in het kapitaal van de vennootschap neemt de oprichtster deel voor achttien (18) aandelen;

c de oprichtster is met en namens de vennootschap overeengekomen, dat zij haar aandelen in geld volstort; aan hetgeen omtrent zodanige volstorting in artikel 2:203a lid 1 Burgerlijk Wetboek is bepaald, is voldaan; voor zover volstorting heeft plaatsgevonden overeenkomstig lid 1 onder b van dat wetsartikel, aanvaardt de vennootschap de storting;

d er zal voorlopig één (1) directeur zijn;
voor de eerste maal wordt de oprichtster; ING Real Estate Fund Services, tot directeur benoemd.
De vereiste ministeriële verklaring van geen bezwaar is verleend op twaalf april tweeduizendzes, nummer BV 1.369.560.

De verklaring waarvan artikel 2:203a Burgerlijk Wetboek aanhechting aan deze akte voorschrijft en de ministeriële verklaring van geen bezwaar worden aan deze akte gehecht.
Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.
Van de schriftelijke volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte wordt gehecht.
Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te Amsterdam, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
Na mededeling van de zakelijke inhoud van de akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor de partij uit de inhoud van de akte voortvloeien en na de verklaring van de comparant van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend.

BIJLAGE VII REGISTRATIEDOCUMENT

Beheerder ING Real Estate Private Fund Management BV

I Gegevens betreffende de werkzaamheden van de beheerder

ING Real Estate Private Fund Management BV treedt op als Beheerder van de particuliere vastgoedfondsen van ING Real Estate Investment Management, statutair gevestigd te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag.

ING Real Estate Private Fund Management BV beheert beleggingsinstellingen die zijn gericht op het direct beleggen in onroerend en vastgoedprojecten en het indirect beleggen middels aandelen van vastgoedbeleggingsinstellingen. De beleggingsinstellingen staan primair open voor deelname van particuliere beleggers.De Beheerder is voornemens om naast Nederlands vastgoed ook vastgoedportefeuilles buiten Nederland te gaan beheren.

Op 14 november 2005 heeft de Beheerder van de Autoriteit Financiële Markten een vergunning verkregen op grond van artikel 5 van de Wet Toezicht Beleggingsinstellingen ('Wtb'). De fondsen die vóór deze datum zijn geplaatst, ING Real Estate Woningfonds I en II, staan niet langer onder toezicht.

II Gegevens betreffende de personen

De directie van de Beheerder wordt gevormd door de volgende personen:

Drs. I. Esman RBA
De heer Esman is Managing Director van de afdeling Private Clients Europe, de Initiatiefnemer van de beleggingsinstellingen, die door ING Real Estate Private Fund Management worden beheerd. Deze afdeling is verantwoordelijk voor het opzetten en beheren van zowel Nederlandse als Europese fondsen voor particuliere beleggers. Relevante nevenfuncties: Commissaris Glasvezelnetwerk Amsterdam.

J.N. van der Wel
Binnen de afdeling Private Clients Europe is de heer Van der Wel in zijn functie als Senior Manager Distribution & Acquisitions onder meer verantwoordelijk voor de contacten met beleggers en distributiekanalen alsmede de acquisitie van vastgoedobjecten. Relevante nevenfuncties: geen.

De directie van de Bewaarder wordt gevormd door de volgende personen:

R.A. Baars
De heer Baars is Director Control & Report bij ING Real Estate Development. Relevante nevenfuncties: geen.

R.C.G.G. van Eijk
De heer van Eijk is manager Tax Affairs bij ING Real Estate.
Relevante nevenfuncties: geen.

W. J.Steenhoven
De heer Steenhoven is Managing Director Central Risk Risk Management bij ING Real Estate. Relevante nevenfuncties: geen.

III Algemene gegevens

3.1 ING Real Estate Private Fund Management BV is opgericht op 16 september 2004 als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd en kantoor houdende te Schenkkade 65, 2595 AS te Den Haag.

3.2 ING Real Estate Private Fund Management BV is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder nummer 27270378.

3.3 ING Real Estate Private Fund Management BV is onderdeel van ING Real Estate BV. ING Bank NV is 100% aandeelhouder van ING Real Estate BV en maakt onderdeel uit van ING Groep NV. ING Groep NV is een beursgenoteerde onderneming met een prominente positie op het gebied van geïntegreerde financiële diensten.

3.4 Voor iedere beleggingsinstelling waarover ING Real Estate Private Fund Management BV het beheer voert wordt een aparte Bewaarder opgericht:

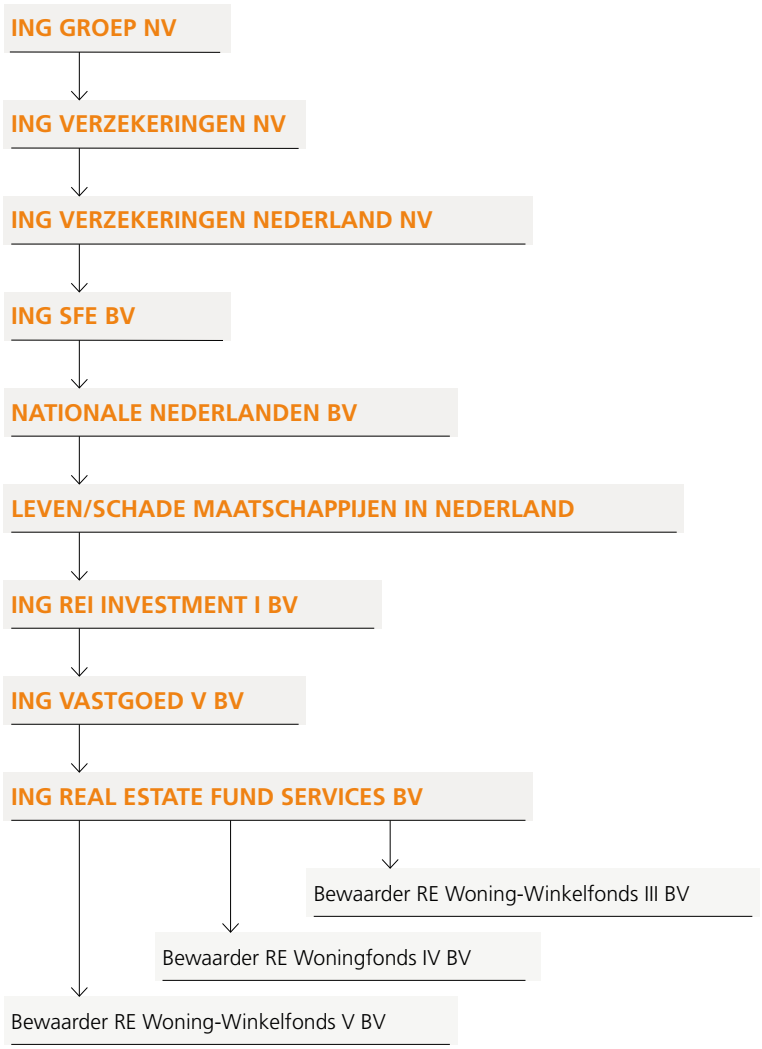
- De Bewaarder RE Woning-Winkelfonds III BV is opgericht op 26 oktober 2005 als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd en kantoorhoudende Schenkkade 65, 2595 AS te Den Haag. Deze vennootschap treedt als Bewaarder op voor het beleggingsfonds ING Real Estate Woning-Winkelfonds III CV.
- De Bewaarder RE Woningfonds IV BV is opgericht op 9 maart 2006 als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd en kantoorhoudende Schenkkade 65, 2595 AS te Den Haag. Deze vennootschap treedt als Bewaarder op voor het beleggingsfonds ING Real Estate Woningfonds IV CV.
- De Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV is opgericht op 27 april 2006 als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd en kantoorhoudende Schenkkade 65, 2595 AS te Den Haag. Deze vennootschap treedt als Bewaarder op voor het beleggingsfonds ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV.

Naast bovengenoemde beleggingsinstellingen voert ING Real Estate Private Fund Management BV het beheer over twee niet onder toezicht staande beleggingsinstellingen, te weten ING Real Estate Woningfonds I CV en ING Real Estate Woningfonds II CV.

3.5

- Bewaarder RE Woning-Winkelfonds III BV is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder nummer 27281783.
- Bewaarder RE Woningfonds IV BV is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder nummer 27286434.
- Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder nummer 27288032.

3.6 De aandelen van de Bewaarders van de fondsen worden gehouden door ING Vastgoed V BV, onderdeel van ING Verzekeringen NV, onderdeel van ING Groep NV.



3.7 Niet van toepassing; Voor elke beleggingsinstelling zal een aparte Bewaarder worden opgericht.

3.8 Het eigen vermogen van de Beheerder bedraagt ten minste EUR 225.000. Hierbij verklaart ING Real Estate Private Fund Management over een accountantsverklaring te beschikken waaruit dit blijkt. Deze verklaring is in bijlage 1 opgenomen. Het eigen vermogen van de Bewaarders van de Fondsen bedraagt ten minste EUR 112.500. In bijlage 2 is een accountantsverklaring met betrekking tot het eigen vermogen van de Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV opgenomen.

3.9 De accountant KPMG heeft een verklaring afgegeven op de jaarrekening van de Beheerder. Deze is opgenomen in bijlage 3.

IV Gegevens betreffende informatieverstrekking

4.1 De Beheerder legt jaarlijks en halfjaarlijks financiële verantwoording af aan de Participanten. De jaarrekening van het Fonds wordt gecontroleerd door een accountant die daartoe door de vergadering van Vennoten is aangewezen. Thans treedt Ernst & Young Accountants op als accountant van de Fondsen; KPMG Accountants treedt op als accountant van de Beheerder. Het halfjaarbericht en de jaarrekening zullen ter inzage liggen bij de Beheerder en kosteloos aan de Participanten worden verstrekt. De informatie wordt tevens gepubliceerd op www.ingrealestateprivatefundmanagement.nl.

De Beheerder stelt maandelijks een opgave met toelichting op, waarin ten minste de volgende gegevens zijn opgenomen, waarbij tussen de tijdstippen van opstelling ten minste een week ligt:
a de totale waarde van de beleggingen van het Fonds;
b een overzicht van de samenstelling van de Objecten; en
c het aantal uitstaande Participaties.
Deze opgave wordt door de Bewaarder getekend en desgevraagd kosteloos aan de Participanten verstrekt.

4.2 Binnen vier maanden na afloop van het boekjaar van een Fonds wordt een balans en een winst- en verliesrekening opgesteld, voorzien van een toelichting, welke stukken worden vastgesteld door de vergadering van de vennoten van het Fonds binnen vijf maanden na afloop van het desbetreffende boekjaar. Voor 31 augustus van elk jaar maakt de Beheerder een balans en een winst- en verliesrekening op over de eerste helft van het boekjaar.

4.3 De jaarrekeningen van de Bewaarders dienen binnen vier maanden na afloop van het boekjaar openbaar te zijn gemaakt en derhalve opgemaakt door de directie.

4.4 De statuten van de Beheerder en Bewaarder en de genoemde financiële rapportages liggen ter inzage op het kantoor van de Beheerder respectievelijk Bewaarder, adres Schenkkade 65, 2595 AS te Den Haag. Aldaar is tevens een afschrift van bovenbedoelde stukken tegen ten hoogste de kostprijs verkrijgbaar voor deelnemers in de beleggingsinstellingen van de Beheerder.

V Gegevens betreffende vervanging van de beheerder of de bewaarder

5.1 De overeenkomst houdende het aangaan van de onder toezicht staande commanditaire vennootschappen bepaalt het volgende in artikel 7 ten aanzien van de vervanging van de Beheerder:

7.1. De Vennootschap gaat voor de duur van de Vennootschap en de duur van de vereffening van het vermogen van de Vennootschap na haar ontbinding, een beheerovereenkomst aan met de Beheerder.

7.5. Indien de Beheerder ophoudt beheerder voor de Vennootschap te zijn, zal binnen een termijn van vier weken een Vergadering van Vennoten worden bijeengeroepen en gehouden teneinde in de benoeming van een nieuwe Beheerder te voorzien.

De overeenkomst houdende het aangaan van de onder toezicht staande commanditaire vennootschappen bepaalt het volgende in artikel 9 ten aanzien van de vervanging van de Bewaarder:

9.1. De Beheerder is voor de duur van de Vennootschap en de duur van de vereffening van het vermogen van de Vennootschap na haar ontbinding, een Bewaarovereenkomst met de Bewaarder aangegaan.

9.5. Indien de Bewaarder zijn voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen dan wel is afgetreden, zal binnen een termijn van vier weken een Vergadering van Vennoten worden bijeengeroepen en gehouden teneinde in de benoeming van een nieuwe Bewaarder te voorzien.

5.2 De Beheerder verklaart dat een verzoek aan de toezichthouder ingevolge artikel 15, onderdeel a, van de wet tot intrekking van de vergunning bekend wordt gemaakt in een landelijk verspreid Nederlands dagblad of aan het adres van iedere deelnemer alsmede op de website van de Beheerder.

De Beheerder verklaart dit registratiedocument volledig en naar waarheid te hebben opgesteld.

Op www.ingrealestateprivatefundmanagement.nl is een kopie van het meest recente exemplaar van het Registratiedocument te vinden.

ING Real Estate Private Fund Management BV

9 augustus 2006

BIJLAGE 1 ACCOUNTANTSVERKLARING EIGEN VERMOGEN ING REAL ESTATE PRIVATE FUND MANAGEMENT BV

Accountantsverklaring

In het kader van het actualiseren van het registratie document van ING Real Estate Private Fund Management B.V. hebben wij de omvang en de samenstelling van het eigen vermogen per 30 juni 2006 van ING Real Estate Private Fund Management B.V. te `s-Gravenhage, zoals opgenomen in bijgaande vermogensopstelling, gecontroleerd. De vermogensopstelling is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de vermogensvereisten zoals bedoeld in punt 3.8 van Bijlage A bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 te verstrekken.

Opdracht

Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het eigen vermogen in bijgaande vermogensopstelling ten minste overeenkomt met het volgens artikel 4 lid 1 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 minimaal vereiste eigen vermogen van EUR 225.000 en de volgens artikel 4 lid 2 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 vereiste samenstelling van het eigen vermogen. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen in de vermogensopstelling. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de vermogensopstelling zijn toegepast en van belangrijke schattingen die de directie van de vennootschap daarbij heeft gemaakt. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

Oordeel

Wij zijn van oordeel dat het eigen vermogen per 30 juni 2006, onder toepassing van in het maatschappelijke verkeer in Nederland als aanvaardbaar beschouwde waarderingsmethoden, ten minste overeenkomt met het volgens artikel 4 lid 1 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 minimaal vereiste eigen vermogen van EUR 225.000 en de volgens artikel 4 lid 2 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 vereiste samenstelling van het eigen vermogen.

Amstelveen, 21 juli 2006

KPMG ACCOUNTANTS N.V

S.A. Tross RA

BIJLAGE 2 ACCOUNTANTSVERKLARING EIGEN VERMOGEN BEWAARDER RE WONING-WINKELFONDS V BV

ERNST & YOUNG

Ernst & Young Accountants

Wassenaarseweg 80
2596 CZ Den Haag
Postbus 90636
2509 LP Den Haag
Telefoon 070-328 66 66
Fax 070-324 40 03
www.ey.nl

ACCOUNTANTSVERKLARING

Opdracht
In het kader van de aanvraag ter verkrijging van een vergunning om op te treden als bewaarder van een beleggingsinstelling hebben wij de omvang en de samenstelling van het eigen vermogen per 30 juni 2006 van Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V B.V. te Den Haag, zoals opgenomen in bijgaande balans, gecontroleerd. De balans is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de minimumvermogenseis te verstrekken.

Werkzaamheden
Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het eigen vermogen in bijgaande balans ten minste overeenkomt met het volgens artikel 4 lid 1 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 minimaal vereiste eigen vermogen van € 112.500 en dat de samenstelling voldoet aan de vereisten van artikel 4 lid 2 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 en de Regeling prudentieel toezicht beleggingsinstellingen. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen in de balans. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de balans zijn toegepast en van belangrijke schattingen die de directie van de vennootschap daarbij heeft gemaakt. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

Oordeel
Wij zijn van oordeel dat het eigen vermogen per 30 juni 2006, onder toepassing van in het maatschappelijk verkeer in Nederland als aanvaardbaar beschouwde waarderingsmethoden, ten minste overeenkomt met het volgens artikel 4 lid 1 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 minimaal vereiste eigen vermogen van € 112.500 en dat de samenstelling voldoet aan de vereisten van artikel 4 lid 2 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 en de Regeling prudentieel toezicht beleggingsinstellingen.

Den Haag, 2 augustus 2006

Ernst & Young Accountants

Ernst & Young Accountants is een maatschap van besloten vennootschappen (maatschappen), gevestigd te Rotterdam.
Op onze werkzaamheden zijn algemene voorwaarden van opdracht, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen.

BIJLAGE 3 ACCOUNTANTSVERKLARING JAARREKENING 2005 ING REAL ESTATE PRIVATE FUND MANAGEMENT BV

KPMG Audit
Financial Services
Postbus 74500
1070 DB Amsterdam

Burg. Rijnderslaan 10-20
1185 MC Amstelveen
Telefoon (020) 656 7890
Fax (020) 656 7700

Aan de Directie van ING Real Estate Private Fund Management B.V.
Postbus 90463
2509 LL 'S-GRAVENHAGE

Onze ref SAT/tkvb

Amstelveen, 2 mei 2006

Betreft: Accountantsverklaring inzake artikel 3.9 Bijlage A Besluit Toezicht Beleggingsinstellingen 2005

Geachte directie,

In het kader van de verplichting tot het opnemen van een verklaring van de accountant in het registratiedocument van ING Real Estate Private Fund Management B.V. uit hoofde van artikel 3.9 Bijlage A bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 dat de jaarrekening van de beheerder ING Real Estate Private Fund Management B.V. is onderzocht zoals gesteld in Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 sturen wij u deze brief.

Wij bevestigen middels deze brief dat wij op 12 april 2006 bij de 2005 jaarrekening van ING Real Estate Private Fund Management B.V. een goedkeurende accountantsverklaring hebben verstrekt. Voor inzicht in de financiële positie en de resultaten van ING Real Private Fund Management B.V. verwijzen wij naar deze jaarrekening welke verkrijgbaar is ten kantore van de vennootschap.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

S.A. Tross RA

FOTOGRAFIE

Sjaak Henselmans, Amsterdam

CONCEPT EN DESIGN

Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

DRUK

Kobalt, Amstelveen

ING REAL ESTATE GLOBAL NETWORK

AUSTRALIE
BELGIE
CHINA
DUITSLAND
FRANKRIJK
GROOT-BRITTANNIE
HONGARIJE
HONGKONG
ITALIE
JAPAN
KOREA
NEDERLAND
POLEN
SINGAPORE
SPANJE
TSJECHIE
VERENIGDE STATEN

ING Real Estate Private Fund Management BV
Postbus 90463, 2509 LL Den Haag
T: 070 341 89 89 F: 070 341 95 25

www.ingrealestateprivatefundmanagement.nl

ING REAL ESTATE

Financiële Bijsluiter

ING REAL ESTATE WONING-WINKELFONDS V CV

Voor producten als dit product is het opstellen van een financiële bijsluiter verplicht. Deze financiële bijsluiter is een document van ING Real Estate Private Fund Management BV. Deze financiële bijsluiter is opgesteld volgens een vaste, krachtens wet voorgeschreven opzet. Het doel is u op hoofdlijnen een beeld te geven van het product 'ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV' (hierna: het Woning-Winkelfonds) en om u in staat te stellen dit product beter te beoordelen en te vergelijken met andere financiële producten. Deze financiële bijsluiter geeft geen informatie die op uw persoonlijke situatie is toegesneden en geeft geen uitputtende beschrijving van de voor u geldende rechten en plichten. Verdere details van het Woning-Winkelfonds vindt u in het prospectus. ING Real Estate Private Fund Management BV raadt u aan ook hiervan kennis te nemen. De financiële bijsluiter wordt actueel gehouden.

A. Korte weergave van de beleggingsinstelling

- Het Woning-Winkelfonds is een commanditaire vennootschap, gevestigd in Nederland te Den Haag, kantoorhoudende aan de Schenkkade 65 (2595 AS) te Den Haag. De toetredingsdatum voor de participanten is naar verwachting 19 oktober 2006.
- De beheerder van het Woning-Winkelfonds is ING Real Estate Private Fund Management BV. ING Real Estate Private Fund Management BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd in Nederland te Den Haag, kantoorhoudende aan de Schenkkade 65 (2595 AS) te Den Haag. De vennootschap is opgericht op 16 september 2004 en is een 100% dochter-vennootschap van ING Real Estate BV. ING Real Estate BV is middels tussenhoudsters een 100% dochter van ING Bank NV, onderdeel van ING Groep NV.
- Als bewaarder zal Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV optreden. Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Den Haag, kantoorhoudende aan de Schenkkade 65 (2595 AS) te Den Haag. De vennootschap is opgericht op 27 april 2006. De bewaarder is belast met de bewaring van de activa en het administreren van de beleggingen van het Woning-Winkelfonds in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen.
- De accountant van het Woning-Winkelfonds is Ernst & Young Accountants, kantoorhoudende aan de Wassenaarseweg 80 (2596 CZ) te Den Haag.
- Het Woning-Winkelfonds wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, doch voor tenminste 7 jaar, maar zal eindigen zodra alle objecten zijn verkocht. De beoogde duur van het Woning-Winkelfonds is 8 jaar en 2 maanden.

B. Beleggingsgegevens

1. Korte beschrijving van het doel van de beleggingsinstelling

Het doel van het Woning-Winkelfonds is het beleggen in een goed gespreide portefeuille van woningen en winkels in Nederland en het daarbij genereren van een goed rendement met een beperkt risico door middel van het exploiteren en verkopen van deze woningen en winkels.

ING REAL ESTATE

2. Korte beschrijving van het beleggingsbeleid

a De fondsinvestering bedraagt € 62.900.000, welke is opgebouwd uit € 17.475.000 commanditair vermogen en € 45.425.000 hypothecaire lening.

b Ter afdekking van renterisico's met betrekking tot het op basis van variabele rente gefinancierde deel van de hypothecaire lening heeft het Woning-Winkelfonds een cap gekocht. Deze cap behoedt het Woning-Winkelfonds voor stijgingen in de rente boven een percentage van 5,25%. Mede ter dekking van de kosten samenhangende met de aankoop van de cap heeft het Woning-Winkelfonds een floor verkocht. De betalingsverplichtingen van het Woning-Winkelfonds onder de floor bestaan uit het negatieve renteverschil tussen het rentepercentage dat van toepassing op het met variabele rente gefinancierde deel van de lening en het floorpercentage van 4,5%.

c De woningen bevinden zich in Breda, Leiden en Voorburg. De winkels bevinden zich in Arnhem, Dieren, Drachten, Nieuw-Vennep en Venray. De verhouding woning-winkels is 52% - 48%. De verhuurde woningen zullen bij leegkomst gedurende de duur van het Woning-Winkelfonds worden verkocht. Bij beëindiging van het Woning-Winkelfonds zullen de resterende woningen en winkels worden verkocht. Halfjaarlijks worden de beschikbare liquide middelen uitgekeerd onder inhouding van de toevoeging aan de liquiditeitsreserve.

d Op basis van de in het prospectus geformuleerde doelstellingen streeft het Woning-Winkelfonds over een periode van 8 jaar en 2 maanden een gemiddeld enkelvoudig totaal rendement na van 9,5% per jaar en een IRR van 8,1% per jaar.

3. Risico's

Risico dat u uw inleg niet terugkrijgt

bij gehele looptijd (8 jaar en 2 maanden)

Wat kan er gebeuren in het ergste geval?

bij een gehele looptijd (8 jaar en 2 maanden) kunt u uw volledige inleg kwijtraken

Beleggen in vastgoed brengt altijd bepaalde risico's met zich mee. Dit geldt ook voor een belegging in het Woning-Winkelfonds. De waardeontwikkeling van de rechten van deelneming in het Woning-Winkelfonds is afhankelijk van ontwikkelingen op de kapitaal-, effecten,- valuta- en goederenmarkten. De mogelijkheid bestaat dat uw belegging in waarde stijgt; het is echter ook mogelijk dat uw belegging weinig tot geen inkomsten zal genereren en dat uw inleg bij een ongunstig koersverloop geheel of ten dele verloren gaat.

Bij de beoordeling van een belegging in het Woning-Winkelfonds dient u de volgende risico's in overweging te nemen:

- Nadelige gevolgen van veranderingen in het economische klimaat in Nederland;
- Nadelige gevolgen van veranderingen in eventuele voorkeuren bij potentiële kopers voor bepaalde soorten vastgoed en locaties waarbinnen het vastgoed van het Woning-Winkelfonds is gelegen;
- Nadelige gevolgen van eventuele financiële problemen bij huurders;
- Nadelige gevolgen van eventuele leegstand binnen de portefeuille;
- Nadelige gevolgen van een zeer lage mutatiegraad van de woningen binnen de portefeuille;
- Nadelige gevolgen van een minder snelle waardestijging dan voor de vastgoed-objecten van het Woning-Winkelfonds is geprognosticeerd;
- Nadelige gevolgen van een waardedaling voor de vastgoedobjecten van het Woning-Winkelfonds;
- Nadelige gevolgen van de financiering met vreemd vermogen;
- Nadelige gevolgen van de cap en de floor die door het Woning-Winkelfonds worden aangegeven ter verhoging van het rendement en ter afdekking van risico's. In het geval van een vroegtijdige beëindiging van het fonds of afwijkende aflossingen op variabele lening kunnen in bepaalde omstandigheden de kosten van het derivaat doorlopen;
- Nadelige gevolgen van een oplopende geldmarktrente;
- Nadelige gevolgen van eventuele gebreken van het vastgoed;
- Nadelige gevolgen van eventuele claims ten aanzien van het vastgoed;
- Nadelige gevolgen in de exploitatie en verkoop van de portefeuille als gevolg van vocht, asbest, bodemverontreiniging en constructiefouten;
- Het beleggen op basis van een specifieke sector – zoals vastgoed – leidt tot concentratie van beleggingen in deze sector. Het Woning-Winkelfonds zal daardoor met name gevoelig zijn voor ontwikkelingen binnen de sector vastgoed;
- Doordat financiële en fiscale wetgeving aan verandering onderhevig kan zijn, kan een ten tijde van toetreding gunstige omstandigheid ten nadele wijzigen tijdens de looptijd van het Woning-Winkelfonds;
- Nadelige gevolgen van het feit dat de participaties van het Woning-Winkelfonds gedurende de looptijd van het Woning-Winkelfonds niet overdraagbaar en derhalve niet verhandelbaar zijn;
- Nadelige gevolgen van eventuele niet verzekerbare kosten, schade, of verliezen, waaronder bijvoorbeeld terrorisme, milieurampen of natuurrampen;
- Nadelige gevolgen van het ingebreke blijven van een wederpartij van het Woning-Winkelfonds;
- Als gevolg van inflatie kan de waarde van de beleggingsopbrengsten worden aangetast.

Het Woning-Winkelfonds is naast het commanditaire kapitaal gefinancierd met een hypothecaire lening. Dit betekent dat het Woning-Winkelfonds deels met geleend geld belegt, mede hierdoor loopt u het risico loopt dat u uw inleg verliest. De hypothecaire lening heeft een zogenaamd 'non-recourse' karakter wat betekent dat de leninggever zich uitsluitend kan verhalen op de vastgoedobjecten en huurinkomsten.

Het Woning-Winkelfonds is een commanditaire vennootschap. Dit betekent dat een participant slechts aansprakelijk is tot maximaal het bedrag van de inleg (€ 25.000 of een veelvoud ervan bij meerdere participaties). U kunt derhalve niet meer verliezen dan uw inleg. Indien participanten beheers-, beschikkings- of bestuurshandelingen zullen gaan verrichten zijn deze participanten wel volledig aansprakelijk naar derden en derhalve aansprakelijk voor een groter bedrag dan het bedrag van de inleg.

In het prospectus is in hoofdstuk 9 een risicoanalyse opgenomen met een uitgebreid overzicht van de risico's die verbonden zijn aan de deelname in het Woning-Winkelfonds.

Indien u zich inschrijft op een participatie van het Woning-Winkelfonds verplicht u zich tot het storten van uw inleg vermeerderd met 3% emissiekosten vóór 19 oktober 2006. Indien u uw inleg met emissiekosten heeft voldaan voor 19 oktober 2006, heeft u geen verdere financiële verplichtingen met inachtneming van het bovenstaande. Indien u pas na 19 oktober 2006 uw inleg met emissiekosten voldoet, bent u een rentevergoeding van 8% op jaarbasis verschuldigd, te rekenen vanaf 20 oktober 2006 tot aan het moment van storting.

4. Staafdiagram
Omdat het Woning-Winkelfonds op het moment van aanbieding nog niet is aangegaan, is in deze financiële bijsluiter geen staafdiagram met gerealiseerde beleggingsresultaten opgenomen.

C. Bedrijfsinformatie

1. Belastingregime
Het Woning-Winkelfonds is een commanditaire vennootschap. Het Woning-Winkelfonds wordt fiscaal als transparant gekwalificeerd en is niet vennootschapsbelastingplichtig.

Voor in Nederland woonachtige participanten in het Woning-Winkelfonds vormt de deelname in het Woning-Winkelfonds in beginsel onderdeel van de in Box 3 aan te geven bezittingen die inkomsten uit sparen en beleggen genereren. Dit is anders indien in specifieke gevallen de particuliere participant de participatie zou (dienen te) rekenen tot een ondernemingsvermogen of indien met betrekking tot de participatie resultaat uit overige werkzaamheden wordt behaald.

Voor particuliere participanten die de participaties tot het Box 3 vermogen rekenen geldt dat niet de daadwerkelijk behaalde inkomsten worden belast, maar dat er sprake is van belastingheffing over fictieve inkomsten, het zogenoemde forfaitair rendement. Dit forfaitair rendement wordt gesteld op 4% van de gemiddelde rendementsgrondslag. De gemiddelde rendementsgrondslag is het gemiddelde van de waarde van de bezittingen minus de kwalificerende schulden in Box 3 per 1 januari en 31 december (peildata) van het betreffende inkomstenbelastingjaar. Voor een particuliere participant kwalificeert de participatie in het Woning-Winkelfonds als een bezitting die, mits op een peildatum aanwezig, voor de waarde in het economische verkeer in aanmerking dient te worden genomen. Het forfaitair rendement wordt vervolgens belast tegen een tarief van 30%. De jaarlijkse belastingdruk bedraagt derhalve 1,2% van de waarde van het gemiddelde (netto) vermogen.

Zowel uw persoonlijke situatie als wijzigingen in de belastingregels van de lidstaat van herkomst en/of de lidstaat van ontvangst en de uitleg van deze regels kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op uw persoonlijke fiscale positie. Participanten wordt aangeraden met betrekking tot de fiscale aspecten hun eigen fiscaal adviseur te raadplegen.

2. Kostenratio
Voor het Woning-Winkelfonds kan geen kostenratio worden opgesteld, omdat het Woning-Winkelfonds op het moment van aanbieding nog niet is aangegaan.

De verwachte kostenstructuur van het Woning-Winkelfonds staat in de onderstaande tabel vermeld:

Kosten bij toetreding, welke separaat in rekening worden gebracht en niet zijn inbegrepen in het geprognosticeerde fondsrendement (instapkosten)		
Emissiekosten	Eénmalig bij aanvang	3% over de waarde van de Participatie

Kosten die in het participatiebedrag zijn opgenomen en inbegrepen zijn in het geprognosticeerde rendement		
Structureringsvergoeding	Eénmalig bij aanvang	3% over de aankoopsom van de vastgoedobjecten
Exploitatiekosten	Jaarlijks	Gemiddeld 9,9% van de brutojaarhuur van de winkels en gemiddeld 22,7% van de brutohuuropbrengst van de woningen
Beheerkosten	Eénmalig bij aanvang	0,5% over de waarde van de winkelobjecten voor het in beheer nemen van deze objecten
	Jaarlijks	5,0% van de brutohuuropbrengst
Fondskosten	Jaarlijks	In totaal circa € 50.000 per jaar, inclusief kosten van de Bewaarder
Performance fee	Jaarlijks	15% van het netto resultaat bij verkoop, waarbij een derde deel pas wordt uitbetaald aan de Beheerder indien de resultaatsprognose van 9,5% gemiddeld enkelvoudig rendement per jaar is behaald.
Financieringskosten	Eénmalig bij aanvang	0,25% over de financiering
Taxatiekosten	Eénmalig bij aanvang	€ 18.136 inclusief btw voor de woningobjecten
	Eénmalig bij aanvang	€ 18.423 exclusief btw voor de winkelobjecten
	Jaarlijks	€ 4.284 inclusief btw voor de woningobjecten
	Jaarlijks	0,2‰-0,4‰ van de totale taxatiewaarde exclusief btw van de winkelobjecten

Een uitgebreide omschrijving van alle kosten staat vermeld in het prospectus in paragraaf 6.1.

3. Omloopfactor
Het Woning-Winkelfonds belegt uitsluitend in onroerende zaken en is daarom vrijgesteld van het vermelden van de omloopfactor.

D. Commerciële informatie

Het eigen vermogen van het Woning-Winkelfonds bestaat uit 699 participaties van € 25.000. Bij deelname dient naast de waarde van de participatie van € 25.000 3% emissiekosten te worden betaald. De deelnamesom per participatie van € 25.000 bedraagt in totaal € 25.750.

Door inschrijving op één of meerdere participaties voor een bedrag van € 25.000 per participatie (excl. 3% emissiekosten) in het Woning-Winkelfonds, neemt een belegger (hierna ook: participant) deel als commanditaire vennoot in het Woning-Winkelfonds. De datum waarop de participanten van het Woning-Winkelfonds zullen toetreden zal naar verwachting 19 oktober 2006 zijn (hierna: Toetredingsdatum).

Inschrijven voor deelname in het Woning-Winkelfonds is mogelijk zodra het prospectus beschikbaar wordt gesteld door de beheerder. Deelname geschiedt door het inschrijfformulier inclusief de bijlagen volledig ingevuld en ondertekend te retourneren aan uw contactpersoon bij ING Bank of naar de beheerder, zijnde ING Real Estate Private Fund Management BV. Naar verwachting treden de participanten op de Toetredingsdatum toe tot het Woning-Winkelfonds.

Het resultaat van het Woning-Winkelfonds wordt halfjaarlijks, onder aftrek van reserveringen en voorzieningen, aan de participanten uitgekeerd.

De participaties zijn, mede omwille van de fiscale transparantie van het Woning-Winkelfonds, niet overdraagbaar en derhalve niet verhandelbaar. Daarom dient elke individuele participant het risico als gevolg van deze illiquiditeit van de participatie in te schatten. Participanten dienen hun deelname in het Woning-Winkelfonds derhalve te beschouwen als een langetermijninvestering.

E. Aanvullende informatie

Prospectus en jaarrekening

Het prospectus en zodra er een jaarbericht beschikbaar is, het jaarbericht, kunt u geheel kosteloos opvragen bij ING Real Estate Private Fund Management BV. In het prospectus treft u uitgebreide informatie aan over het beleggingsproduct. ING Real Estate Private Fund Management BV raadt u aan het prospectus nauwkeurig door te nemen voordat u zich inschrijft.

ING Real Estate Private Fund Management BV
Postbus 90463
2509 LL DEN HAAG
T 070 341 89 89
F 070 341 95 25
I www.ingrealestateprivatefundmanagement.nl
E ingre.privateclients@ingrealestate.com

Nadere vragen of klachten

Voor nadere vragen alsmede voor eventuele klachten, kunt u ons bereiken op het volgende adres en telefoonnummer
ING Real Estate Private Fund Management BV
Postbus 90463
2509 LL DEN HAAG
T 070 341 89 89
F 070 341 95 25
I www.ingrealestateprivatefundmanagement.nl
E ingre.privateclients@ingrealestate.com
Contactpersoon: de heer J.N. van der Wel

Toezicht op de financiële bijsluiter

De Autoriteit Financiële Markten houdt toezicht op de financiële bijsluiter. Voor vragen kunt u de Toezichtslijn van de Autoriteit Financiële Markten bellen: 0900-5400 540 of kijken op de website www.afm.nl.

Overige aanvullende informatie

ING Real Estate Private Fund Management BV, de beheerder van ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten en heeft op 14 november 2005 een vergunning verkregen van de Autoriteit Financiële Markten als bedoeld in de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

Deze financiële bijsluiter is opgesteld volgens de aanwijzingen zoals vermeld in de 'Nadere Regeling financiële dienstverlening'. Deze financiële bijsluiter is bijgewerkt tot en met 22 augustus 2006.

's-Gravenhage, 22 augustus 2006
ING Real Estate Private Fund Management BV

Vragenlijst Klantenprofiel
ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV

Wie geld opzij zet, wil dat bedrag het liefste zien groeien. Beleggen is dan een van de mogelijkheden, maar brengt echter risico's met zich mee. Het is daarom belangrijk uw keuze voor beleggen zeer bewust te maken. Wanneer u bijvoorbeeld binnen twee jaar over uw geld wilt beschikken of wanneer u 100% zekerheid wilt, adviseren wij u dringend niet te beleggen in Woning-Winkelfonds V CV. Tevens raden wij u ten zeerste af met uw belegging te financieren met geleend geld omdat de kans bestaat dat u met een restschuld achterblijft. Wanneer u kiest voor beleggen, helpt onderstaande vragenlijst u om uw klantenprofiel vast te stellen.

VRAGENLIJST

Kruis bij alle onderstaande vragen uw antwoord aan (1 antwoord per vraag). Tel dan uw punten op en bepaal op de achterkant van dit formulier welk beleggingsprofiel u heeft.

1 Heeft u ervaring met beleggen?

☐ Nee, ik heb nog nooit belegd	6
☐ Enigszins, ik heb in het verleden wel eens belegd	6
☐ Ja, ik beleg voornamelijk in (vastgoed)beleggingsfondsen	7
☐ Ja, ik beleg actief in aandelen	8
☐ Ja, ik beleg onder andere in opties en/of futures	10

2 Wat is het voornaamste doel waarvoor u wilt beleggen?

☐ Pensioenopbouw	1
☐ Aanvulling huidig inkomen	4
☐ Aflossing hypotheek	4
☐ Financiering van de studie van de kinderen	4
☐ Toekomstige (bekende) bestedingsdoeleinden	8
☐ Vrij (besteedbaar) vermogen	10

3 Welk deel van uw totale vermogen (exclusief uw woning) houdt u liquide aan (bijvoorbeeld op spaar- en/of betaalrekening) met het oog op onvoorziene uitgaven?

☐ Vrijwel niets	6
☐ 5-25%	8
☐ 25%-50%	9
☐ Meer dan 50%	10

4 De verhouding tussen rendement en risico bepaalt voor een belangrijk deel het beleggingsresultaat. Welke van de volgende stellingen past het beste bij u?

☐ Een gestage groei van mijn vermogen vind ik belangrijker dan de kans op hoge rendementen die flinke fluctuaties met zich mee kunnen brengen	6
☐ Enige fluctuaties in de groei van mijn vermogen vind ik acceptabel in ruil voor de kans op een hoger rendement	8
☐ Ik ben alleen geïnteresseerd in de kans op hoge rendementen, al leidt dit tot flinke fluctuaties van mijn vermogen	10

Zie ommezijde

ING REAL ESTATE

5 Stel dat het opgebouwde vermogen van ING Real Estate Woning-Winkelfonds V geheel of gedeeltelijk lager uitvalt dan verwacht. Hoe gemakkelijk zou u dit kunnen opvangen met andere inkomsten en/of vermogensbestanddelen?

- ☐ Tegenvallers kan ik zeer moeilijk opvangen 6
- ☐ Ik zou tegenvallers (deels) kunnen compenseren met andere inkomsten of mijn uitgaven kunnen verlagen 8
- ☐ Dit vormt niet of nauwelijks een probleem voor mij 10

6 Wat is uw mening over de rol van vastgoed in een beleggingsportefeuille.

- ☐ Vastgoed vormt voor mij geen interessante beleggingsmogelijkheid 6
- ☐ Vastgoed biedt interessante beleggingsmogelijkheden, het risico dat hiermee samenhangt, vormt voor mij geen probleem 10

7 Stel, uw belegging daalt straks binnen één jaar met 10%. Hoe reageert u?

- ☐ Van deze daling lig ik niet wakker. Ik kan zelfs grotere dalingen aan 10
- ☐ Vervelend, maar dat is het risico van beleggen 8
- ☐ Dit mag gebeuren, maar moet een uitzondering zijn 7
- ☐ Onacceptabel 6

8 Over welke periode wilt u beleggen?

- ☐ Korter dan 2 jaar
- ☐ 2 tot 7 jaar
- ☐ 7 tot 9 jaar
- ☐ Langer dan 9 jaar

BEPALING KLANTENPROFIEL

Combineer uw puntentotaal met uw beleggingshorizon

	Beleggingshorizon (uitkomst vraag 8)			
Puntentotaal vragenlijst	< 2 jaar	2 - 7 jaar	7 - 9 jaar	> 9 jaar
Defensief				
minder dan 45 punten	I	I	II	II
Neutraal				
45 - 60 punten	I	I	II	III
Offensief				
meer dan 60 punten	I	I	II	III

Profiel I: ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV past niet binnen uw risicoprofiel.
Profiel II: ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV past enigszins binnen uw risicoprofiel.
Profiel III: ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV past volledig binnen uw risicoprofiel.

Mijn berekende klantenprofiel is:

☐ Profiel 1 ☐ Profiel 2 ☐ Profiel 3

Mijn gewenste profiel is:

☐ Profiel 1 ☐ Profiel 2 ☐ Profiel 3

Naam: _____

Datum: _____

Handtekening: _____

Eigen verantwoordelijkheid

Het klantenprofiel is een vereenvoudiging van de werkelijkheid. De juiste invulling van dit formulier is uw eigen verantwoordelijkheid. ING Real Estate Private Fund Management controleert uw antwoorden niet. U dient zelf uw huidige portefeuilleverdeling in overeenstemming met uw profiel te brengen.

ING REAL ESTATE

Inschrijfformulier Natuurlijk persoon
ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV

De ondergetekende(n),

	Participant ☐ de heer ☐ mevrouw	*(Mede)Participant [eventueel]* ☐ de heer ☐ mevrouw
Volledige naam		
Titulatuur		
Geboortedatum		
Geboorteplaats		
Nationaliteit		
Sofi-nummer		
Identiteitsbewijs + nummer		
Geldig tot		

Adres

Postcode + woonplaats

Telefoon overdag

Telefoon 's avonds

E-mailadres

Bankrekening nummer
t.b.v. uitkeringen (betaalrekening)*

Bankrekening nummer
t.b.v. storting inleg (betaalrekening)*

Effectendepotnummer ING Bank

Burgerlijke staat
(verplicht t.b.v. notariële akte)

Participeert u in één of meerdere van onze eerdere fondsen? ☐ **Ja** ☐ **Nee**
Zo ja, kunnen de bovenvermelde NAW-gegevens en bankrekening uitkeringen ook gehanteerd worden voor participatie(s) in onze eerdere fondsen? ☐ **Ja** ☐ **Nee**

Gelieve mee te sturen:

- een kopie van uw geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart);
- een kopie van een recent afschrift van de bankrekening (betaalrekening) vanaf welke het totaalbedrag wordt voldaan ten name van de Bewaarder;
- indien afwijkend een kopie van een recent afschrift van de bankrekening (betaalrekening) ten behoeve van de uitkeringen;
- een ingevuld en ondertekend klantenprofiel, indien niet reeds een effectendepot bij ING Private Banking is geopend.

* Genoemde rekeningen dienen op naam van de natuurlijke persoon/personen te staan.

ING REAL ESTATE

Verklaart/verklaren hierbij:

- kennis te hebben genomen van de volledige inhoud van het Prospectus inclusief het Registratiedocument (zie bijlage VII) en de Financiële Bijsluiter;
- kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met de in de bijlagen van het Prospectus opgenomen documenten, waaronder de inhoud van de overeenkomst van de commanditaire vennootschap ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV;
- ermee in te stemmen dat de te Den Haag gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV het vermogen van ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV bewaart onder de voorwaarden zoals vermeld in het Prospectus;
- ermee in te stemmen dat de te Den Haag gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV als beherend vennoot het vermogen van ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV beheert onder de voorwaarden zoals vermeld in het Prospectus;
- ermee in te stemmen dat ING Real Estate Private Fund Management BV de gegevens behandelt conform de gedeponeerde melding bij het College Bescherming Persoonsgegevens onder registratienummer 1296261;
- op basis van de voorwaarden als vervat in het Prospectus en de in de bijlagen van het Prospectus opgenomen overeenkomsten en andere documenten, deel te nemen in ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV met [aantal] _____ participatie(s) van € 25.000 (elk te vermeerderen met 3% Emissiekosten = € 25.750), resulterend in een totaalbedrag van € _____ (inclusief 3% Emissiekosten);
- ermee in te stemmen dat bij verrichting van de verschuldigde storting ná 19 oktober 2006 8% rente op jaarbasis verschuldigd is, te rekenen vanaf 20 oktober 2006 tot aan het moment van storting;
- de Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV eenmalig te machtigen om het corresponderende bedrag van de inleg vermeerderd met 3% Emissiekosten en indien van toepassing de verschuldigde rentevergoeding bij storting ná 19 oktober 2006 af te schrijven van de _____ (betaalrekening) bij de _____ (naam bank) onder vermelding van 'Inleggeld Woning-Winkelfonds V' omstreeks de Toetredingsdatum.
  Eenmalige machtigingen kunnen niet worden ingetrokken, voor vragen kunt u telefonisch contact met ons opnemen;
- zich te verplichten bij ondertekening van dit inschrijfformulier een volmacht te verlenen voor de aankoop van de in het Prospectus vermelde portefeuille en het aangaan van een hypothecaire geldlening;
- uitdrukkelijke toestemming te verlenen aan ING Real Estate Private Fund Management BV om het klantenprofiel zoals opgesteld voor ING Bank (indien van toepassing) op te vragen indien de Autoriteit Financiële Markten hierom vraagt;
- uitdrukkelijke toestemming te verlenen aan ING Real Estate Private Fund Management BV om inzage te vragen in het cliëntendossier bij ING Bank (indien van toepassing) met betrekking tot de naleving door ING Bank van de toepasselijke wet- en regelgeving;
- een onherroepelijke volmacht te verlenen, met het recht van substitutie, aan ING Real Estate Private Fund Management BV om voor en namens ondergetekende alle documenten en akten te tekenen en alle handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn of nuttig mochten blijken voor het aangaan van ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV en het daarbij aanvaarden van het aantal aan ondergetekende toegekende participaties, een en ander met inachtneming van hetgeen in het Prospectus, de bijlagen en dit formulier is bepaald.

Getekend te _____

Op _____

Handtekening participant _____

Handtekening (mede)participant _____

ING REAL ESTATE

Inschrijfformulier Rechtspersoon
ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV

De ondergetekende(n),

Volledige statutaire naam _____

Statutair adres _____

Statutaire vestigingsplaats _____

Feitelijk adres _____

Postcode + woonplaats _____

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel _____

Naam van de bevoegde vertegenwoordiger(s) ☐ **de heer** ☐ **mevrouw** _____

Titulatuur _____

Identiteitsbewijs en nummer _____

Geldig tot _____

Telefoon overdag _____

Telefoon 's avonds _____

E-mail adres _____

Bankrekening nummer t.b.v. uitkeringen (betaalrekening)* _____

Bankrekening nummer t.b.v. storting inleg (betaalrekening)* _____

Effectendepotnummer ING Bank _____

Participeert u in één of meerdere van onze eerdere fondsen? ☐ **Ja** ☐ **Nee**
Zo ja, kunnen de bovenvermelde NAW-gegevens en bankrekening uitkeringen ook gehanteerd worden voor participatie(s) in onze eerdere fondsen? ☐ **Ja** ☐ **Nee**

Gelieve mee te sturen:

- een kopie van uw geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart);
- een recent en gewaarmerkt uittreksel van de Kamer van Koophandel (< 3 maanden);
- een kopie van een recent afschrift van de bankrekening (betaalrekening) vanaf welke het totaalbedrag wordt voldaan ten name van de Bewaarder;
- indien afwijkend een kopie van een recent afschrift van de bankrekening (betaalrekening) ten behoeve van de uitkeringen;
- een ingevuld en ondertekend klantenprofiel, indien niet reeds een effectendepot bij ING Private Banking is geopend.

* Genoemde rekeningen dienen op naam van de vennootschap te staan.

ING REAL ESTATE

Verklaart/verklaren hierbij:

- kennis te hebben genomen van de volledige inhoud van het Prospectus inclusief het Registratiedocument (zie bijlage VII) en de Financiële Bijsluiter;
- kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met de in de bijlagen van het Prospectus opgenomen documenten, waaronder de inhoud van de overeenkomst van de commanditaire vennootschap ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV;
- ermee in te stemmen dat de te Den Haag gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV het vermogen van ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV bewaart onder de voorwaarden zoals vermeld in het Prospectus;
- ermee in te stemmen dat ING Real Estate Private Fund Management BV de gegevens behandelt conform de gedeponeerde melding bij het College Bescherming Persoonsgegevens onder registratienummer 1296261;
- ermee in te stemmen dat de te Den Haag gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ING Real Estate Woning-Winkelfonds V BV als beherend vennoot het vermogen van ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV beheert onder de voorwaarden zoals vermeld in het Prospectus;
- op basis van de voorwaarden als vervat in het Prospectus en de in de bijlagen van het Prospectus opgenomen overeenkomsten en andere documenten, deel te nemen in ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV met [aantal] _____ Participatie(s) van € 25.000 (elk te vermeerderen met 3% Emissiekosten= € 25.750), resulterend in een totaalbedrag van € _____ (inclusief 3% Emissiekosten);
- ermee in te stemmen dat bij verrichting van de verschuldigde storting ná 19 oktober 2006 8% rente op jaarbasis verschuldigd is, te rekenen vanaf 20 oktober 2006 tot aan het moment van storting;
- de Bewaarder RE Woning-Winkelfonds V BV eenmalig te machtigen om het corresponderende bedrag van de inleg vermeerderd met 3% Emissiekosten en indien van toepassing de verschuldigde rentevergoeding bij storting ná 19 oktober 2006 af te schrijven van de _____ (betaalrekening) bij de _____ (naam bank) onder vermelding van 'Inleggeld Woning-Winkelfonds V' omstreeks de Toetredingsdatum.
  Eenmalige machtigingen kunnen niet worden ingetrokken, voor vragen kunt u telefonisch contact met ons opnemen;
- zich te verplichten bij ondertekening van dit inschrijfformulier een volmacht te verlenen voor de aankoop van de in het Prospectus vermelde portefeuille en het aangaan van een hypothecaire geldlening;
- uitdrukkelijke toestemming te verlenen aan ING Real Estate Private Fund Management BV om het klantenprofiel zoals opgesteld voor ING Bank (indien van toepassing) op te vragen indien de Autoriteit Financiële Markten hierom vraagt;
- uitdrukkelijke toestemming te verlenen aan ING Real Estate Private Fund Management BV om inzage te vragen in het cliëntendossier bij ING Bank (indien van toepassing) met betrekking tot de naleving door ING Bank van de toepasselijke wet- en regelgeving;
- een onherroepelijke volmacht te verlenen, met het recht van substitutie, aan ING Real Estate Private Fund Management BV om voor en namens ondergetekende alle documenten en akten te tekenen en alle handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn of nuttig mochten blijken voor het aangaan van ING Real Estate Woning-Winkelfonds V CV en het daarbij aanvaarden van het aantal aan ondergetekende toegekende Participaties, een en ander met inachtneming van hetgeen in het Prospectus, de bijlagen en dit formulier is bepaald.

Getekend te _____

Op _____

Handtekening directielid _____

Handtekening directielid
(indien gezamenlijke bevoegdheid) _____

ING REAL ESTATE