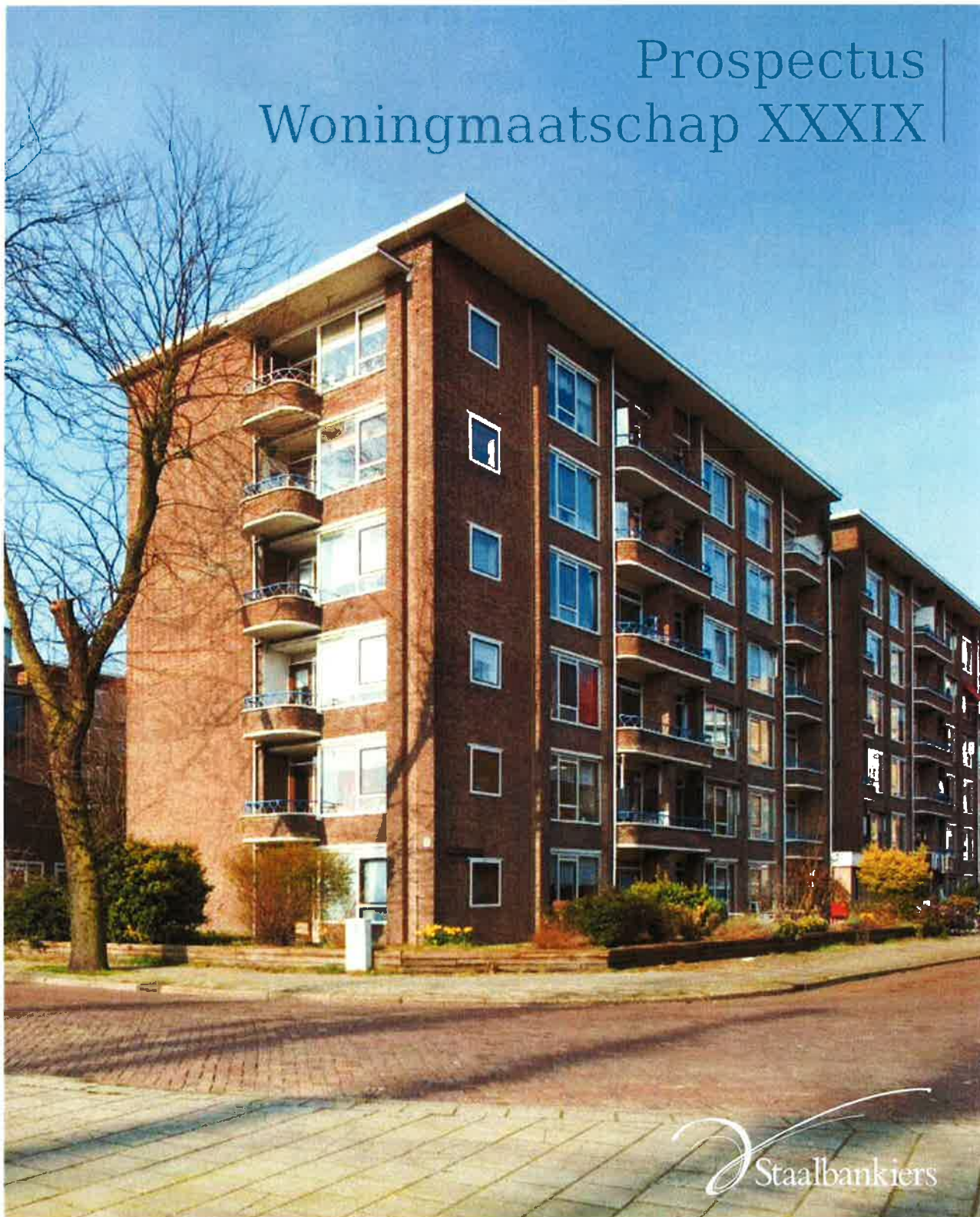




Prospectus Woningmaatschap XXXIX





Prospectus Woningmaatschap XXXIX

Lange Houtstraat 8
2511 CW DEN HAAG

Postbus 327
2501 CH DEN HAAG

Telefoon: (070) 310 15 64
Fax: (070) 364 82 34

E-mail: info@staalbankiers.nl
Internet: www.staalbankiers.nl

Een initiatief van Staalbankiers

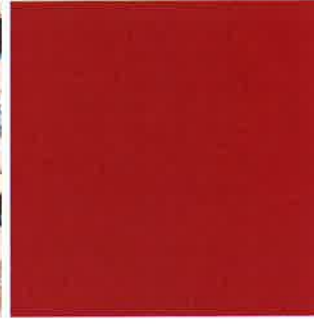






Inhoud

Belangrijke mededelingen	6	
Definities	8	
Hoofdstuk 1	Samenvatting	10
Hoofdstuk 2	Doelstelling en Initiatiefnemer	12
Hoofdstuk 3	Beleggingsbeleid	14
Hoofdstuk 4	Vastgoedmarkt en vastgoedportefeuille	15
Hoofdstuk 5	Financiële aspecten / Kosten en vergoedingen	23
Hoofdstuk 6	Financiering	31
Hoofdstuk 7	Fiscale aspecten	32
Hoofdstuk 8	Juridische aspecten	36
Hoofdstuk 9	Risicofactoren	43
Hoofdstuk 10	Inschrijving	45
Hoofdstuk 11	Betrokken partijen	46
Hoofdstuk 12	Verklaringen van de accountant	47
Hoofdstuk 13	Verklaring van de belastingadviseur	49
Hoofdstuk 14	Verklaring van de Beheerder	50
BIJLAGE 1:	MAATSCHAPSOVEREENKOMST	51
BIJLAGE 2:	OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING	61
BIJLAGE 3:	STATUTEN BEHEERDER	69
BIJLAGE 4:	STATUTEN BEWAARDER	74
BIJLAGE 5:	REGISTRATIEDOCUMENT BEHEERDER	77
BIJLAGE 6:	INSCHRIJVINGSFORMULIER	83



Belangrijke mededelingen

De in dit hoofdstuk gebezigde definities worden verklaard in het hiernavolgende hoofdstuk "Definities".

Mogelijke kopers van Participaties in de Maatschap wordt nadrukkelijk geadviseerd dit Prospectus zorgvuldig te lezen, kennis te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus en daarnaast onafhankelijk advies in te winnen teneinde zich een afgewogen oordeel te vormen omtrent de aan de koop van de Participaties verbonden risico's.

De Beheerder verklaart dat het Prospectus, met uitzondering van de verklaringen van de accountant, zoals opgenomen in hoofdstuk 12, en de verklaring van de belastingadviseur, zoals opgenomen in hoofdstuk 13, onder haar verantwoordelijkheid is opgesteld en dat, voor zover haar redelijkerwijs bekend, de gegevens opgenomen in dit Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geen gegevens zijn weggelaten waarvan door vermelding de strekking van dit Prospectus zal wijzigen.

De Beheerder heeft zich laten adviseren door de in dit Prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. De adviseurs zullen slechts tegenover de Beheerder aansprakelijk zijn. De Beheerder, zijn directie, adviseurs en andere bij de Maatschap betrokkenen, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte negatieve resultaten die zouden kunnen ontstaan ten gevolge van deelname in de Maatschap.

Niemand is gemachtigd om in verband met dit Prospectus informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen

die niet in dit Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door de Beheerder.

Dit Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van een Participatie of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van een Participatie aan een persoon in enig land waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet is geoorloofd.

De verstrekking en verspreiding van dit Prospectus kan, in bepaalde rechtsgebieden, onderworpen zijn aan juridische beperkingen. De Initiatiefnemer verzoekt een ieder die in het bezit komt van dit Prospectus kennis te nemen van en zich te houden aan voornoemde beperkingen. De Beheerder aanvaardt geen enkele juridische aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of het een potentiële koper van Participaties betreft of niet.

Verwachtingen, prognoses, veronderstellingen, aannames en woorden van gelijke strekking, mogen in geen geval worden uitgelegd als een toezegging dan wel een garantie van de Initiatiefnemer waarop door een (potentiële) Participant mag worden vertrouwd c.q. worden afgegaan.



Voor alle in dit Prospectus genoemde (geprognosticeerde) rendementen geldt het volgende:

“De waarde van uw participatie kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten en/of geprognosticeerde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst.”

Uitsluitend de Nederlandse rechter is bevoegd ten aanzien van geschillen met betrekking tot dit Prospectus en/of de uitgifte van Participaties. Dit Prospectus verschijnt alleen in de Nederlandse taal. Op dit Prospectus is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle Bijlagen worden steeds geacht integraal onderdeel uit te maken van dit Prospectus. Tot het moment van deelname in de Maatschap kunnen potentiële kopers van Participaties generlei recht aan dit Prospectus ontlelen. Slechts de inhoud van dit Prospectus is bindend.

Analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen worden in dit Prospectus vermeld om investeerders behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het door de Maatschap te behalen rendement.

Bij het opstellen van dit Prospectus heeft de Beheerder gebruikgemaakt van verschillende informatiebronnen die naar zijn mening van voldoende kwaliteit waren. Dit sluit echter niet uit dat, ondanks het feit dat de Beheerder voorzover mogelijk - de nodige zorg heeft betracht zich van de juistheid en volledigheid van de geraadpleegde bronnen te vergewissen, één of meer informatiebronnen onjuist en/of onvolledig kunnen zijn en er

informatiebronnen aanwezig kunnen zijn met een afwijkende opinie.

Potentiële kopers van Participaties wordt aangeraden een Participatie zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie. Volledigheidshalve wordt vermeld dat aan deelname in de Maatschap financiële risico's zijn verbonden. Potentiële kopers van Participaties dienen daarom goede nota te nemen van de volledige inhoud van het Prospectus.

De Beheerder verklaart hierbij dat zowel hijzelf als de Maatschap voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels en dat het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens het BGfo gestelde regels.

Het Prospectus is verkrijgbaar bij Staalbankiers, afdeling Vastgoedfondsen, Lange Houtstraat 8 te (2511 CW) Den Haag, of via haar website: www.staalbankiers.nl.

Voor dit product is een financiële bijsluiter opgesteld, met informatie over het product, de kosten en risico's. Vraag erom en lees hem voordat u het product koopt. De financiële bijsluiter is verkrijgbaar bij Staalbankiers, zoals hierboven genoemd, of via haar website: www.staalbankiers.nl.

Den Haag, 16 mei 2007

Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. in hoedanigheid van Beheerder



Definities

In dit hoofdstuk gedefinieerde begrippen beginnen met een hoofdletter en hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk het tegendeel blijkt, de volgende betekenis. Hieronder gedefinieerde begrippen in het enkelvoud omvatten dezelfde begrippen in het meervoud en vice versa, tenzij uit de context uitdrukkelijk het tegendeel blijkt.

Aanvangsdatum

de datum waarop de Participanten toetreden tot de Maatschap: 12 juli 2007, of zoveel eerder of later als nodig is, doch uiterlijk 12 oktober 2007.

AFM

de Stichting Autoriteit Financiële Markten.

Beheerder

de beheerder in de zin van artikel 1:1 van de Wft, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V., gevestigd te (2511 CW) Den Haag, Lange Houtstraat 8, welke vennootschap of haar rechtsopvolger als beheerder van de Maatschap in de zin van de Wft optreedt. Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. is een 100%-dochteronderneming van Staalbankiers N.V.

BGfo

het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft van 12 oktober 2006, waarin een deel van de bepalingen, zoals neergelegd in de Wft, wordt uitgewerkt.

Bewaarder

Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen, (statutair) gevestigd te (2511 CW) Den Haag, Lange Houtstraat 8, welke stichting of haar rechtsopvolger als bewaarder van de Maatschap in de zin van de Wft optreedt.

Fonds of Maatschap

de bij de Maatschapsovereenkomst aangegane Maatschap Woningmaatschap XXXIX, kantoorhoudende te (2511 CW) Den Haag, Lange Houtstraat 8.

Initiatiefnemer

Staalbankiers, handelsnaam van de naamloze vennootschap Staalbankiers N.V., gevestigd te (2511 CW) Den Haag, Lange Houtstraat 8.

Objecten of Projecten

de objecten/projecten die de vastgoedportefeuille van de Maatschap vormen, te weten: 682 woningen, 92 garages/parkeerplaatsen en één commerciële ruimte, gelegen te Almelo, Amersfoort, Amstelveen, Amsterdam, Apeldoorn, Arnhem, Bodegraven, Breda, Breukelen, Capelle aan den IJssel, Dordrecht, Driebergen, Eindhoven, Emmeloord, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Helmond, 's-Hertogenbosch, Hoorn, IJmuiden, Kerkrade, Leiden, Maastricht, Nieuwegein, Nijmegen, Noordwijk, Papendrecht, Roden, Roermond, Rosmalen, Rotterdam, Schiedam, Sittard, Tilburg, Veghel, Venlo, Vlaardingen, Voorschoten, Weert en Zutphen zoals nader omschreven in hoofdstuk 4 van dit Prospectus.

Overeenkomst van Beheer en Bewaring

de tussen de Maatschap, de Beheerder



en de Bewaarder te sluiten overeenkomst van beheer en bewaring waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden van de Beheerder en de Bewaarder worden vastgelegd.

Maatschap of Fonds

de bij de Maatschapsovereenkomst aangegeven Maatschap Woningmaatschap XXXIX, kantoorhoudende te (2511 CW) Den Haag, Lange Houtstraat 8.

Maatschapsovereenkomst

de notariële akte strekkende tot het aangaan van de Maatschap welke de onderlinge rechten en verplichtingen van de Participanten bevat (zie Bijlage 1).

Participatant(en)

een Vennoot of de Vennoten gezamenlijk.

Participatie

de eenheid waarin is uitgedrukt de economische aanspraak van de Vennoot tot het vermogen van de Maatschap.

Projecten of Objecten

de objecten/projecten die de vastgoedportefeuille van de Maatschap vormen, te weten: 682 woningen, 92 garages/parkeerplaatsen en één commerciële ruimte, gelegen te Almelo, Amersfoort, Amstelveen, Amsterdam, Apeldoorn, Arnhem, Bodegraven, Breda,

Breukelen, Capelle aan den IJssel, Dordrecht, Driebergen, Eindhoven, Emmeloord, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Helmond, 's-Hertogenbosch, Hoorn, IJmuiden, Kerkrade, Leiden, Maastricht, Nieuwegein, Nijmegen, Noordwijk, Papendrecht, Roden, Roermond, Rosmalen, Rotterdam, Schiedam, Sittard, Tilburg, Veghel, Venlo, Vlaardingen, Voorschoten, Weert en Zutphen zoals nader omschreven in hoofdstuk 4 van dit Prospectus.

Prospectus

dit prospectus inclusief de bijlagen.

Registratiedocument

het registratiedocument van de Beheerder, houdende de gegevens zoals bedoeld in artikel 117 BGfo (zie Bijlage 5).

Rendement

Enkelvoudig rendement

Het gemiddeld enkelvoudig rendement wordt berekend door het jaarlijkse exploitatie- en verkoopresultaat bij elkaar op te tellen en te delen door de gemiddelde uitstaande inleg en de looptijd van het Fonds, uitgedrukt in het aantal jaren.

Internal Rate of Return (IRR)

De IRR is de te hanteren rentevoet waarbij de investering gelijk is aan de contante waarde van de uit de belegging vrijgekomen kasstromen. De

kasstromen bestaan uit de beschikbare resultaten uit exploitatie en verkoop en de partiële jaarlijkse terugbetaling van de inleg.

Staalbankiers

de handelsnaam van de naamloze vennootschap Staalbankiers N.V., gevestigd te (2511 CW) Den Haag, Lange Houtstraat 8. Staalbankiers treedt op als initiatiefnemer van de Maatschap.

Vennoot

de natuurlijke persoon en/of rechtspersoon die deelneemt in de Maatschap.

Vergadering van Vennoten

de jaarlijks te houden vergadering waartoe alle Vennoten worden uitgenodigd, dienende om de Vennoten te informeren over de gang van zaken in en de (financiële) toestand van de Maatschap.

Wft

de Wet op het financieel toezicht van 28 september 2006, houdende de bepalingen inzake het toezicht op beleggingsinstellingen en aanverwante regelgeving zoals van kracht op de datum van dit Prospectus. De Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb) is opgegaan in de Wft.



Samenvatting

Dit hoofdstuk bevat een samenvatting van enkele belangrijke kenmerken van het Fonds. De onderstaande gegevens staan niet op zichzelf en dienen in samenhang te worden gelezen met hetgeen verder in dit Prospectus is bepaald.

Doelstelling en beleggingsbeleid

Als Initiatiefnemer wil Staalbankiers door de verwerving van kwalitatief hoogwaardig vastgoed ten aanzien waarvan huurovereenkomsten zijn gesloten een aantrekkelijk rendement realiseren ten behoeve van de beleggers in het door haar te initiëren vastgoedfonds, Woningmaatschap XXXIX, waarin het vastgoed wordt ondergebracht.

Dit Fonds is gericht op het behalen van een rendement uit de verhuur van het vastgoed en het realiseren van verkoopwinst door de woningen te verkopen zodra de bestaande huurovereenkomst wordt beëindigd. In voorkomende gevallen kan tot verkoop aan de huidige huurders worden overgegaan of kan doorverhuur van de woningen plaatsvinden. Dit zal echter niet actief worden nagestreefd. Voor zover de normale bedrijfsuitoefening dit toelaat, zal het resultaat twee keer per jaar worden uitgekeerd. De Beheerder kan tevens besluiten om een extra voorschot op de te verwachten winst uit te betalen.

De Maatschap wordt aangegaan voor circa zeven jaar.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de Maatschap bestaat uit 682 woningen, 92 garages/parkeerplaatsen en één commerciële ruimte, gelegen te Almelo, Amersfoort, Amstelveen, Amsterdam, Apeldoorn, Arnhem, Bodegraven, Breda, Breukelen, Capelle aan den IJssel, Dordrecht, Driebergen, Eindhoven, Emmeloord, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Helmond, 's-Hertogenbosch, Hoorn, IJmuiden,

Kerkrade, Leiden, Maastricht, Nieuwegein, Nijmegen, Noordwijk, Papendrecht, Roden, Roermond, Rosmalen, Rotterdam, Schiedam, Sittard, Tilburg, Veghel, Venlo, Vlaardingen, Voorschoten, Weert en Zutphen zoals nader omschreven in hoofdstuk 4 van dit Prospectus.

Rendement

De Maatschap beoogt door het realiseren van haar doelstelling opbrengsten te genereren teneinde deze te doen toekomen aan de Participanten.

De verwachting is dat de Vennoot op zijn Participatie een vergoeding op de door hem in het Fonds geïnvesteerde middelen realiseert van gemiddeld circa 6% op jaarbasis (IRR). Deze verwachting is gebaseerd op de uitgangspunten en gegevens die navolgend in dit Prospectus zijn omschreven.

Fiscale aspecten

Deloitte Belastingadviseurs B.V. heeft een verzoek bij de Belastingdienst ingediend om te bevestigen dat de Maatschap voor de Nederlandse inkomsten- en vennootschapsbelasting als "fiscaal transparant" moet worden aangemerkt en dat een Participatie in de Maatschap voor particuliere beleggers (natuurlijke personen) voor de inkomstenbelasting wordt belast in "Box 3" ("Sparen en beleggen").

Dit houdt in dat over het gemiddelde netto vermogen een fictief rendement van 4% (2007) wordt berekend. Het gemiddelde netto vermogen is het gemiddelde saldo van bezittingen minus schulden op 1 januari en 31 december



van een bepaald jaar dat als spaartegoed en belegging wordt aangehouden. Over het fictieve rendement wordt 30% (2007) inkomstenbelasting geheven. Dit betekent dat over de gemiddelde waarde van de belegging effectief 1,2% inkomstenbelasting wordt geheven. Voor de vermogensrendementsheffing geldt een heffingvrij vermogen van € 20.014 (2007). Voor fiscale partners kan dit bedrag bij overheveling tot € 40.028 (2007) verhoogd worden. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Bij ondernemers voor de inkomstenbelasting moet allereerst worden beoordeeld of de Participaties tot hun ondernemingsvermogen moet worden gerekend. Voor ondernemers die de Participaties tot hun ondernemingsvermogen rekenen, geldt dat de resultaten voortvloeiende uit de Participaties tegen een progressief tarief van maximaal 52% (2007) in de belastingheffing zullen worden betrokken.

Voor vennootschapsbelastingplichtige lichamen geldt dat behaalde resultaten voortvloeiende uit de Participaties voor de vennootschapsbelasting zullen worden belast tegen een tarief van maximaal 25,5% (2007). Het belastbaar bedrag uit de Participatie in de Maatschap moet voor ondernemers voor de inkomstenbelasting en vennootschapsbelastingplichtige lichamen worden bepaald met inachtneming van de regels van "goed koopmansgebruik". Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 7 ('Fiscale aspecten').

Juridische aspecten

Iedere Participant neemt bij aanvang van de Maatschap deel voor een bedrag van € 25.000 per Participatie met een minimale deelname van twee Participaties, zijnde een bedrag van € 50.000. Deelname vindt plaats door storting van het laatst genoemde bedrag in contanten. Het ligt in de bedoeling om 780 Participaties te plaatsen. Een Participatie is niet overdraagbaar dan wel verhandelbaar in welke vorm dan ook. Een maatschap wordt aangegaan op basis van een overeenkomst tussen de maten. De Maatschapsovereenkomst is in concept in dit Prospectus opgenomen (zie Bijlage 1). Als beheerder van het Fonds zal optreden Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V., een 100%-dochteronderneming van Staalbankiers N.V. Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen zal de bewaarder van het Fonds zijn. In de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (zie Bijlage 2) zijn onder meer de taken van de Beheerder en de Bewaarder en de verhouding tussen de Maatschap, de Beheerder en de Bewaarder vastgelegd.

Hoofdregeel is dat vennoten in een maatschap in beginsel voor gelijke delen aansprakelijk zijn jegens derden voor verplichtingen van de maatschap. Met de vreemd vermogen verstreker zal worden overeengekomen dat ingeval van niet-nakoming er in geen geval verhaal mag worden genomen op het privé-vermogen van de Participanten. Er kan in een dergelijk geval alleen verhaald worden op het vermogen van de Maatschap, waaronder begrepen de inbreng van de Participanten.

AFM

De AFM heeft op 14 september 2006 een vergunning verleend als bedoeld in artikel 4 van de Wtb (thans artikel 2:67 Wft) aan Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V.. Op basis van deze vergunning is de Beheerder bevoegd beleggingsinstellingen te beheren die beleggen in vastgoed. Het Registratiedocument van de Beheerder is als Bijlage 5 in dit Prospectus opgenomen.

In het kader van de vergunningsaanvraag van de Beheerder zijn de heren P.A. de Ruijter RA en H.W. te Beest RE RA op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst in hun hoedanigheid van bestuurders van Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. De heren prof.dr. W.M. Lammerts van Bueren, E.B. Kloos en mr. ing. J.F.A.M. van Kimmenaede zijn getoetst op betrouwbaarheid en deskundigheid in hun hoedanigheid van bestuurders van Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen. Het Prospectus is opgesteld in overeenstemming met de Wft.

Risicofactoren

Aan beleggen zijn altijd risico's verbonden. Ten aanzien van het beleggen in vastgoed is dit niet anders. In hoofdstuk 9 van dit Prospectus wordt een uitgebreide uiteenzetting van deze risico's gegeven.



Doelstelling en Initiatiefnemer

2.1 Doelstelling

Het belang van risicospreiding binnen een beleggingsportefeuille is in het verleden duidelijk aangetoond. Door de situatie op de aandelenbeurzen wordt het belang van het houden van vastgoed in een beleggingsportefeuille nog eens versterkt. Nieuwe beleggers willen toetreden en bestaande beleggers willen meer investeren in Nederlands vastgoed.

Beleggers wordt de gelegenheid geboden om te beleggen in een specifiek deel van de vastgoedmarkt. Hiertoe is een aantal aantrekkelijke objecten verworven. Het betreft 682 woningen, 92 garages/parkeerplaatsen en één commerciële ruimte. Voor een uiteenzetting van de vastgoedportefeuille wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van dit Prospectus ('Vastgoedmarkt en vastgoedportefeuille').

Het Fonds waarin de economische eigendom van het vastgoed wordt ondergebracht, is gericht op het behalen van een rendement op de verhuur van het vastgoed en het realiseren van verkoopwinst over een periode van circa zeven jaar. Aan de Belastingdienst is gevraagd te bevestigen dat een Participatie in het Fonds voor natuurlijke personen wordt belast in box 3 "Sparen en Beleggen" met een effectieve belasting per jaar van thans 1,2% over de waarde van de belegging minus de schulden (zie hoofdstuk 7 'Fiscale aspecten'). In dit Prospectus is de prognose van het rendement voor eventueel te betalen belastingen opgenomen.

Participatie in dit Fonds biedt de Vennoten de mogelijkheid een naar verwachting aantrekkelijk rendement te behalen met het beleggen in vastgoed zonder dat de Participant zich feitelijk met het vastgoed bezighoudt. Een maatschap van deze grootte en omvang en spreiding door heel Nederland is, afgezien van enkele initiatieven, nog steeds uniek voor de Nederlandse vastgoedmarkt.

Woningmaatschap XXXIX is het 39^e door Staalbankiers te initiëren woningfonds. Onderstaand staan vermeld de startdata van de operationele Woningmaatschappen XXV tot en met XXXVIII. Woningmaatschap I tot en met XXIV zijn inmiddels geliquideerd.

Woningmaatschap XXXIX is qua opzet, doel en beheer vrijwel identiek aan Woningmaatschap XXV tot en met XXXVIII.

Maatschap XXV:	15 februari 2000
Maatschap XXVI:	2 april 2001
Maatschap XXVII:	28 september 2001
Maatschap XXVIII:	15 oktober 2001
Maatschap XXIX:	2 april 2002
Maatschap XXX:	14 februari 2002
Maatschap XXXI:	30 september 2002
Maatschap XXXII:	2 juni 2003
Maatschap XXXIII:	1 april 2004
Maatschap XXXIV:	1 oktober 2003
Maatschap XXXV:	1 april 2005
Maatschap XXXVI:	1 januari 2005
Maatschap XXXVII:	15 september 2005
Maatschap XXXVIII:	27 oktober 2006

Naast haar Woningmaatschappen bood Staalbankiers de mogelijkheid om direct te beleggen in Nederlands commercieel vastgoed. Heden bevinden zich zes



Commercieel Vastgoedmaatschappen in exploitatie.

Het totaal geplaatste vermogen van de operationele Woningmaatschappen bedraagt inmiddels circa € 700 miljoen.

2.2 Initiatiefnemer / Beheerder

Initiatiefnemer van de Maatschap is Staalbankiers. Staalbankiers maakt deel uit van de Achmea Groep en is de handelsnaam van Staalbankiers N.V.

De Beheerder, Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V., heeft als doel het beheren in de zin van de Wft van beleggingsinstellingen die beleggen in vastgoed. Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. is een 100%-dochteronderneming van Staalbankiers N.V.

Het beheer van het vastgoed zal worden verzorgd door de afdeling Vastgoedfondsen van Staalbankiers (voor meer informatie omtrent deze uitbesteding wordt verwezen naar paragraaf 8.7 van dit Prospectus). Deze afdeling is sinds 1 juni 2003 een geïntegreerd onderdeel van Staalbankiers N.V. Vóór genoemde datum maakte deze afdeling deel uit van Staalbankiers Vastgoed (voorheen bekend als Achmea Vastgoed Bank). Door het specialisme vastgoed te concentreren, blijft de aanwezige deskundigheid bewaard en kan de hoge kwaliteit van dienstverlening gewaarborgd blijven.

De afdeling Vastgoedfondsen heeft een jarenlange ervaring met het beheren en exploiteren van vastgoedfondsen. De

activiteiten vallen onder de noemer 'syndicating'. Dit houdt in het bij elkaar brengen van partijen voor acquisities die - uit financierings oogpunt - individueel moeilijker haalbaar zijn, doch door middel van een gemeenschappelijk optreden wel tot stand kunnen komen. Voorts zijn de specialisten van de afdeling uitstekend geëquipeerd voor het opzetten en beheren van een vastgoedfonds en het complete fondsmanagement. Echter, in die gevallen waar dat nuttig en nodig is, zal een beroep worden gedaan op externe adviseurs, zonder dat hierbij overigens de onafhankelijkheid en objectiviteit wordt verloren.

Binnen de afdeling Vastgoedfondsen wordt onderscheid gemaakt tussen het kernteam Woningfondsen en het kernteam Commercieel Vastgoedfondsen. Dit onderscheid biedt gelegenheid tot verdergaande specialisatie. Waar het kernteam Woningfondsen zich richt op woninggeoriënteerde beleggingsproducten, maakt het kernteam Commercieel Vastgoedfondsen gebruik van haar deskundigheid met betrekking tot het beheren van commercieel vastgoed. De deskundigen van beide kernteams zijn in staat om beleggers diensten aan te bieden op kwalitatief hoog niveau.



Beleggingsbeleid

Gestreefd zal worden naar een rendement op de verhuur van het vastgoed.

Het streven van het Fonds is mede gericht op het behalen van verkoopwinst door de woningen te verkopen zodra de bestaande huurovereenkomst wordt beëindigd. In voorkomende gevallen kan tot verkoop aan de huidige huurders worden overgegaan of kan doorverhuur van de woningen plaatsvinden. Dit zal echter niet actief worden nagestreefd. Voor zover de normale bedrijfsuitoefening dit toelaat, zal het resultaat twee keer per jaar worden uitgekeerd. De Beheerder kan tevens besluiten om een extra voorschot op de te verwachten winst uit te betalen.

De totale kostprijs van het vastgoed in de Maatschap bedraagt, inclusief aankoopkosten, € 77.953.200. Er zal aan eigen vermogen € 19.500.000 worden ingebracht in de Maatschap. Als hypothecaire financiering van de portefeuille zal bij aanvang circa 75% van de totale kostprijs worden aangehouden; hierdoor wordt optimaal gebruikgemaakt van de mogelijkheid om het rendement op het geïnvesteerde kapitaal op een zo hoog mogelijk niveau te brengen.

De Maatschap richt zich, naast een direct huurrendement, op het realiseren van verkoopwinsten op middellange termijn. Er is derhalve bewust gekozen voor een beperkte beleggingsperiode.

De Maatschap wordt aangegaan voor circa zeven jaar.

Om de te verwachten verkoopwinsten te kunnen bepalen, dient een schatting te worden gemaakt van het aantal woningen dat leegkomt in de

beleggingsperiode. Hierbij kan worden uitgegaan van de verhuismobiliteit uit de bevolkingsstatistieken van het CBS. Deze indicator geeft het aantal verhuisde personen in een jaar per duizend inwoners aan. Voor Nederland komt het CBS op een verhuismobiliteit van afgerond 10%.

De door het CBS berekende verhuismobiliteit is echter een gemiddelde. De ervaring leert dat de mogelijkheden die de woning biedt en de kostenverhouding van omzetting van huur- naar koopwoning essentiële variabelen zijn. Uiteraard is een hoge huur in vergelijking met de kwaliteit van de woning ook een belangrijk component. De Beheerder is van mening dat deze effecten een hogere mutatiegraad verantwoorden. Tevens hebben de huidige rentestand en – op beperkte schaal – subsidielingen voor starters een positieve invloed op de huurders met betrekking tot het kopen van de door hen gehuurde woning. In hoofdstuk 5 ('Financiële aspecten/ Kosten en vergoedingen') is een gemiddelde verhuismobiliteit van 12% per jaar verondersteld.

In 2006 bedroeg de gemiddelde huurstijging 2,7% (2005: 1,8%). Door de formatie van een nieuw kabinet is het huurverhogingsbeleid voor de komende jaren nog niet vastgesteld. In het regeerakkoord van het nieuwe kabinet bestaat de intentie om de huurverhoging voor 2007 en volgende jaren te matigen tot het inflatieniveau. Dit staat in schril contrast met het voorgaande beleid, welke was gericht op een verdere liberalisering van de huurproblematiek. Er wordt veel

weerstand tegen dit gematigde beleid verwacht, ondanks het genoemde "wisselgeld" van het veiligstellen van de aftrek van hypotheekrente. Op 16 maart 2007 heeft de ministerraad de maximale huurverhoging voor 2007 vastgesteld op 1,1%; dit is het inflatiepercentage over 2006. De feitelijke kostenstijging in de woningsector wordt met een inflatiepercentage gebaseerd op de consumenten-prijsindex niet goedgemaakt. Een laag huurverhogingspercentage is tevens geen stimulans voor de investeerder in de noodzakelijke nieuwbouwwoningen. Wij verwachten de komende jaren daarom minimaal een gemiddelde huurstijging van 2% per jaar. Deze verhogingen hebben tevens tot gevolg dat men eerder geneigd is een woning te kopen dan (verder) te huren.

Uitgaande van een veronderstelde verhuismobiliteit van gemiddeld 12% blijft er aan het einde van de beleggingsperiode van circa zeven jaar een restportefeuille (woningen en garages/parkeerplaatsen) over. Deze restportefeuille zal tezamen met de commerciële ruimte worden doorverkocht aan een opvolgende belegger. In de bijzondere Vergadering van Vennoten, welke ten minste zes maanden voorafgaand aan het einde van de Maatschap wordt gehouden, zal de Beheerder hiertoe een voorstel doen. De in de bijzondere Vergadering van Vennoten afgesproken procedure dient door alle Participanten bekrachtigd te worden via een buiten de Vergadering van Vennoten te nemen besluit.



Vastgoedmarkt en vastgoedportefeuille

4.1 Marktschets/Uitgangspunten

Voor een belegger biedt beleggen in de woningsector (starterssegment) uitstekende kansen.

Particuliere beleggers willen investeren in Nederlands vastgoed. In de afgelopen jaren heeft deze vraag zich verder ontwikkeld. In 2006 zijn 100 nieuwe CV's/Maatschappen geïntroduceerd, waaraan Nederlandse particuliere beleggers ruim € 824 miljoen aan eigen vermogen hebben verstrekt. Nederlands vastgoed is met het grootste deel vertegenwoordigd, namelijk met € 369 miljoen (2005: € 463 miljoen) aan eigen inleg. Beleggen in vastgoed blijft populair (bron: PropertyNL).

In Nederland is al geruime tijd sprake van een onevenwichtige woningmarkt. De doorstroming naar duurdere woningen is beperkt, waardoor er te weinig woningen aan de onderkant van de markt vrijkomen. Door de al jaren achterblijvende nieuwbouw (die de doorstroming zou bevorderen) en de vastzittende huursector, blijft het tekort aan betaalbare koopwoningen voor starters (en senioren) bestaan. Hiervan ondervinden voornamelijk starters met een inkomen tot modaal de nadelen; betaalbare koopwoningen voor deze groep zijn schaars. Naar verwachting zal het aantal huishoudens blijven stijgen. Vooral de ontwikkeling van het segment alleenstaanden zal toenemen. Er komen gemiddeld 30.000 huishoudens per jaar bij. Begin 2006 bestond Nederland uit ruim 7,1 miljoen huishoudens; circa een derde hiervan betreft alleenstaanden. In 2006 werden er slechts netto 50.000 woningen

toegevoegd aan het aantal woningen in Nederland tot een totaalstand van ruim 6,9 miljoen. Er werden 72.000 woningen gebouwd, doch 22.000 woningen werden noodzakelijkerwijs afgebroken. In absolute getallen liep derhalve het tekort aan woningen met circa 20.000 terug. De teller van het woningtekort blijft staan op circa 180.000 woningen, oftewel circa 3%. Dit percentage is al jaren aan de orde.

De nieuwbouwproductie sluit niet geheel aan bij de wensen van de consument. De betaalbaarheid van een nieuwbouwwoning blijft een eerste vereiste, echter met name door de hoge grondprijzen, vertragende juridische procedures voor nieuwbouwprojecten en het (nieuwe) Besluit luchtkwaliteit in combinatie met infrastructurele problemen worden de prijzen in de nieuwbouwsector opgedreven.

De structurele mismatch tussen vraag en aanbod resulteert sinds jaren in een stijging van de verkoopprijzen. De prijsstijging van woningen over de laatste tien jaar bedroeg gemiddeld 6,9%. Over 2006 bedroeg de gemiddelde prijsstijging volgens de NVM 3,7%. De NVM verwacht voor 2007 een gemiddelde prijsstijging van 5%. De Rabobank gaat uit van een stijging van 3,5% in 2007. Het eerste kwartaal van 2007 liet een gemiddelde prijsstijging zien van circa 1,0% (bron: NVM). De koopprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in 2006 gemiddeld € 241.000. Deze prijs is voor een starter in het algemeen niet betaalbaar. De geschatte gemiddelde leegwaarde van een bestaande woning in Woningmaatschap XXXIX bedraagt € 128.627.



Prijsstijgingen zijn sterk afhankelijk van economische en demografische factoren in combinatie met het woningaanbod. Het Centraal Planbureau verwacht dat de economische groei dit jaar 2,75% bedraagt en volgend jaar versnelt tot 3%. In de prognoses wordt voorzichtigheidshalve uitgegaan van een stijging van de verkoopprijzen tot 1,5% per jaar, zijnde de verwachte gemiddelde koopkrachtstijging over 2007 (bron: Centraal Planbureau).

Kort samengevat kan worden gesteld dat een belegging in woningen thans positief wordt beïnvloed door onder andere: de schaarste op de woningmarkt, de aanhoudende lage rentestand (in historisch perspectief), een verbeterd consumentenvertrouwen in combinatie met het macro-economisch herstel. Daarnaast wordt beleggen in woningen als gunstig beoordeeld¹. In de woningsector kan, naast een rendement op de verhuur van het vastgoed, tevens winst bij de mogelijke verkoop behaald worden. In de woningsector bestaat namelijk een verschil tussen de waarde in verhuurde staat en de waarde in lege staat. Per heden bedraagt de waarde in verhuurde staat over het algemeen circa 85% van de waarde bij vrije verkoop. Dit verschil kan worden gerealiseerd door middel van verkoop, welke plaats zou kunnen vinden nadat de bestaande huurovereenkomst van een woning wordt beëindigd. Voor Woningmaatschap XXXIX wordt aangekocht op basis van gemiddeld

81,24%² van de geschatte actuele waarde bij vrije verkoop. Voorts is uitgegaan van een mutatiegraad van 12% per jaar.

Er zijn echter ook negatieve invloeden op een belegging in woningen. Deze zijn onder andere: de onzekerheid over de aftrek van hypotheekrente, de overheid-bemoeienis en de afname van de verhuismobiliteit als gevolg van het tekort aan (gewenste) nieuwbouw-woningen.

4.2 Vastgoedportefeuille

De te initiëren Maatschap richt zich op eengezinswoningen en/of appartementen. Beide sectoren hebben uit beleggingsoogpunt elk hun specifieke voordelen.

Een voordeel van eengezinswoningen is de hoge restwaarde en de minder sterk optredende waardefluctuaties, waardoor het neerwaartse risico beperkt is. Het voordeel van appartementen boven eengezinswoningen is gelegen in de hogere mutatiegraad. Appartementen worden met name door starters bewoond, een groep die zich kenmerkt door een hogere verhuismobiliteit. Voorts is het verschil tussen de waarde van een object in verhuurde staat en de waarde bij vrije verkoop in de appartementensector in het algemeen groter. Veel meer dan bij eengezinswoningen, is de aantrekkelijkheid van appartementen vooral afhankelijk van de locatie. Daarom zullen appartementen over het algemeen worden beperkt tot locaties in de

directe nabijheid van algemene voorzieningen.

Bij de concrete invulling van een fonds zal op basis van de alsdan bestaande marktsituatie een afweging tussen risico en rendement dienen te worden gemaakt. Voor het onderhavige Fonds ligt het accent op appartementen in het starters segment. Deze keuze is ingegeven door de huidige woningmarkt waar vraag en aanbod niet op elkaar aansluit en waar een groot tekort aan betaalbare starterswoningen bestaat. Verwacht wordt dat de vraag naar starterswoningen in de komende jaren zal blijven bestaan.

Woningportefeuilles zijn echter in de huidige markt niet makkelijk te verkrijgen; er is op dit moment een grote vraag naar. De contacten van Staalbankiers binnen de institutionele en vastgoedwereld zijn evenwel goed. Voorts heeft de bekendheid van de reeds bestaande Woningmaatschappen een bijdrage geleverd aan de mogelijkheid tot het verwerven van de 682 woningen, 92 garages/parkeerplaatsen en één commerciële ruimte, gelegen te Almelo, Amersfoort, Amstelveen, Amsterdam, Apeldoorn, Arnhem, Bodegraven, Breda, Breukelen, Capelle aan den IJssel, Dordrecht, Driebergen, Eindhoven, Emmeloord, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Helmond, 's-Hertogenbosch, Hoorn, IJmuiden, Kerkrade, Leiden, Maastricht, Nieuwegein, Nijmegen, Noordwijk, Papendrecht, Roden, Roermond, Rosmalen, Rotterdam, Schiedam, Sittard, Tilburg, Veghel, Venlo, Vlaardingingen, Voorschoten, Weert en Zutphen, gelegen in Nederland.

¹ Dit blijkt onder andere uit de ROZ-idx vastgoedindex: in 2006 komt het rendement op een belegging in woningen uit op 11,4%.

² Exclusief 6% overdrachtsbelasting en exclusief aankoopkosten.



De Objecten zullen door de Bewaarder ten behoeve van het Fonds worden verworven van Staal Satelliet I B.V. die de door haar verkregen Objecten recent heeft gekocht van niet-gelieerde partijen. Uiterlijk op de Aanvangsdatum zal de Bewaarder de eigendom van de Objecten verkrijgen. Direct na verkrijging van de Objecten door de Bewaarder op de Aanvangsdatum zal deze de economische eigendom van de Objecten overdragen aan de Maatschap. Vanaf verkrijging van de economische eigendom van de Objecten op de Aanvangsdatum zijn de Objecten voor rekening en risico van de Maatschap. Na deze datum zal geen acquisitie meer plaatsvinden. Dit om de belegger zoveel mogelijk duidelijkheid vooraf te verschaffen.

De Maatschap verworft de economische eigendom van het vastgoed op de Aanvangsdatum tegen de waarde in verhuurde staat. De koopsom van de portefeuille bedraagt € 71.269.723 exclusief aankoopkosten. Het verschil tussen de waarde in verhuurde staat en de waarde in onverhuurde staat van deze woningen vormt een indicatie van de verkoopwinst die potentieel zou kunnen worden gerealiseerd.

Voor de woningen geldt dat de waarde in verhuurde staat gemiddeld 81,24%³ van de actuele waarde bij vrije verkoop bedraagt. De woningen bevinden zich in een gangbare prijsklasse. In de huidige woningmarkt is vooral vraag naar betaalbare koopwoningen van rond de € 100.000 à € 150.000. De Beheerder

verwacht dan ook geen structurele problemen te ondervinden bij de verkoop van de woningen wanneer deze voor verkoop in aanmerking komen. Op deze manier kan het Fonds voordeel genieten uit het waardeverschil. In voorkomende gevallen kan de Beheerder besluiten om – om rendement-technische redenen – tot doorverhuur van de woning over te gaan.

Onderstaand wordt een beschrijving gegeven van de Projecten⁴. Aangezien de woningportefeuille bestaat uit aanzienlijk verspreid bezit, is er voor gekozen om een aantal Projecten uitvoerig te beschrijven en van de overige Projecten alleen de kerngegevens te vermelden. Voor alle appartementencomplexen geldt dat deze zijn gesplitst in appartementsrechten en dat de woningen derhalve (juridisch) individueel verkoopbaar zijn. Voorts is het aandeel in de gezamenlijke reeds opgebouwde onderhoudsvoorziening bij de actieve Verenigen van Eigenaren circa € 600.000 op het moment van aankoop van de Projecten. In de prognoses (hoofdstuk 5 van dit Prospectus) is rekening gehouden met de vermelde getaxeerde leegwaarden en met de onderhoudssituatie.

Project 1: Amstelveen Algemeen

Het Project te Amstelveen is in 1960 gebouwd en bestaat uit veertien eengezinswoningen (hoek- en tussenwoningen) en elf appartementen. Het appartementencomplex is goed

onderhouden. Er is een lift aanwezig. Tevens is er voldoende parkeergelegenheid. De gemiddelde maandelijkse huurprijs bedraagt € 590 per woning en € 450 per appartement.

Locatie/omgeving

De woningen zijn gesitueerd in de gewilde wijk Keizer Karelpark. Deze wijk ligt op enkele minuten afstand van het Stadshart in Amstelveen. Nabij gelegen is het kleinschalige winkelcentrum 'Van der Hooplaan'. Het Amsterdamse Bos, sportfaciliteiten en diverse uitvalswegen (A2, A9 en A10) zijn uitstekend bereikbaar.

Leegwaarde

Het Project is getaxeerd door Amstelhoven Makelaardij te Amstelveen. De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (kosten koper) bedraagt voor:

eengezinswoningen:	
- hoekwoning (4)	€ 250.000
- tussenwoning (10)	€ 257.500
appartementen:	
- tweekamer-	
appartement (1)	€ 130.000
- drie-/vierkamer-	
appartement (10)	€ 175.000

Project 2: Amsterdam Zuidoost Algemeen

Het Project te Amsterdam Zuidoost is gebouwd in 1996-1997 en bestaat uit negen eengezinswoningen en zeven appartementen. De eengezinswoningen betreffen acht moderne tussenwoningen en één extra royale hoekwoning. De appartementen zijn – op één na – maisonnettes.

De gemiddelde huurprijs bedraagt € 590 per Object per maand.

³ Exclusief 6% overdrachtsbelasting en exclusief aankoopkosten.

⁴ Een gedetailleerde adressenlijst en/of een leegwaarde-overzicht is opvraagbaar bij Staalbankiers, afdeling Vastgoedfondsen.



Locatie/omgeving

De appartementen en eengezinswoningen zijn gelegen in de (nieuwbouw)wijk Gulden Kruis. Deze wijk grenst aan het Bijlmerpark waar diverse recreatie- en sportmogelijkheden zijn. In de nabijheid bevinden zich diverse winkelcentra als de Amsterdamse Poort en de Ganzenhoef. Ook heeft de wijk een prima ligging ten opzichte van onderwijs, openbaar vervoer en uitvalswegen.

Amsterdam Zuidoost is een aantrekkelijk woongebied. Hier ligt op het terrein van wonen, werken en recreatie een aantrekkelijke mix aan mogelijkheden. In tegenstelling tot de beginjaren van de Bijlmer is het aanbod op de woningmarkt veel gevarieerder. De keuze is niet langer meer beperkt tot de bekende hoogbouw maar is inmiddels uitgebreid met talloze andere woonvormen: luxe appartementen, eengezinswoningen en laagbouwflats gesitueerd in een levendige en groene woonomgeving. De gescheiden fiets- en wandelpaden vergroten de verkeersveiligheid waardoor het vooral voor kinderen een veilige plek is om te spelen. Het is een multicultureel stadsdeel dat leeft en gastvrij is. De nabijheid én bereikbaarheid van zowel stad als groen vormen een belangrijke factor voor hen die de voordelen van wonen in het groen willen verbinden aan de nabijheid van de binnenstad en goede sportvoorzieningen. Amsterdam Zuidoost biedt plek aan een groot scala aan doelgroepen: jong en oud, alleenstaanden én gezinnen. Drie metrolijnen verbinden het centrum van Amsterdam in snel tempo met Zuidoost en de trein brengt je in een

half uur naar omliggende knooppunten als Almere, Utrecht en Schiphol. Bovendien is het goed bereikbaar met de auto door de snelle toegangswegen naar de ring Amsterdam. Eenmaal in Zuidoost zijn volop parkeermogelijkheden.

Leegwaarde

Het Project is getaxeerd door Kuijs Reinder Kakes te Amsterdam. De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (kosten koper) bedraagt voor:

- tussenwoning (8) tussen de € 205.000 - € 210.000
- hoekwoning (1) € 250.000
- maisonnette (6) tussen de € 182.000 - € 190.000
- appartement (1) € 162.500

Project 3: Apeldoorn

Algemeen

Het Project te Apeldoorn is eind jaren vijftig gebouwd en betreft 22 appartementen en 23 garages. De gebouwen zijn in de afgelopen jaren aan de buitenkant opgeknapt; het gebouw waarin de meeste appartementen (zestien) zijn gelegen, is in 2005 voorzien van kunststof kozijnen. De gemiddelde maandelijkse huurprijs bedraagt € 366 per appartement en € 42 per garage.

Locatie/omgeving

Het Project is op een fraaie locatie gelegen in de geliefde woonwijk West. Eén gebouw heeft een mooi uitzicht op een vijfverpartij. Winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoervoorzieningen liggen in de nabijheid van het Project. Tevens zijn de uitvalswegen prima bereikbaar.

Leegwaarde

Het Project is getaxeerd door Hunink & Holtrigter Woningmakelaars te Apeldoorn. De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (kosten koper) is afhankelijk van de ligging en varieert tussen de € 138.000 en € 155.000. Een garage wordt leeg ingeschat op € 13.000 kosten koper.

Project 4: Dordrecht

Algemeen

Het Project te Dordrecht is gebouwd in 1974 en bestaat uit 51 appartementen, verdeeld in vier tweekamerappartementen en 47 vierkamerappartementen. De gemiddelde huurprijs bedraagt € 433 per appartement per maand.

Locatie/omgeving

De appartementen liggen in de Merwedepolder met een prachtig uitzicht op de rivier 'Wantij'. Er is een aantal voorzieningen aanwezig, zoals buurtwinkels en openbaar vervoer. Tevens zijn de uitvalswegen goed bereikbaar.

Leegwaarde

Het Project is getaxeerd door AGC Geskus Makelaars te Dordrecht. De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (kosten koper) is afhankelijk van de grootte en bedraagt voor een tweekamerappartement € 112.000; voor een vierkamerappartement varieert deze tussen de € 148.000 en € 153.000.

Project 5: Driebergen

Algemeen

Het Project te Driebergen is gebouwd in 1970 en bestaat uit 25 appartementen,



verdeeld in tweekamerappartementen (3) en vierkamerappartementen (22). Het complex heeft een keurige uitstraling en is recentelijk op een aantal bouwkundige punten verbeterd. De gemiddelde huurprijs bedraagt € 564 per appartement per maand.

Locatie/omgeving

De appartementen zijn gelegen in de verzorgde wijk Wildbaan. In de nabijheid bevindt zich wijkwinkelcentrum 'De Sluis' en het natuurgebied 'Hoenderdaal'. Scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoervoorzieningen en uitvalswegen zijn in de omgeving van het complex te vinden.

Leegwaarde

Het Project is getaxeerd door Drieklomp Makelaars te Zeist. De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (kosten koper) bedraagt voor:

- tweekamerappartement begane grond (1)	€ 155.000
- tweekamerappartement verdieping (2)	€ 150.000
- vierkamerappartement begane grond (10)	€ 175.000
- vierkamerappartement verdieping (12)	€ 170.000

Project 6: Haarlem

Algemeen

Het Project te Haarlem is gebouwd omstreeks 1960 en bestaat uit 30 appartementen. Tot dit Project behoren tevens vier garages en vier autoboxen. De gemiddelde maandelijkse huurprijs bedraagt € 460 per appartement en € 90 per garage/autobox.

Locatie/omgeving

De appartementen zijn gesitueerd in

Haarlem-Noord in een ruim opgezette groene wijk. Op korte afstand van de woningen bevinden zich winkels, openbaar vervoervoorzieningen en uitvalswegen. Sportparken, het stadion en het Schoterbos liggen in de nabijheid van het Project. Op fietsafstand is het station, de duinen en het strand gelegen.

Leegwaarde

Het Project is getaxeerd door Van der Meer Makelaars te Noordwijkerhout. De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (kosten koper) varieert tussen de € 150.000 en € 165.000. Een garage/autobox wordt leeg ingeschat op € 24.500 kosten koper.

Project 7: 's-Hertogenbosch Algemeen

Het Project te 's-Hertogenbosch is gebouwd omstreeks 1965 en bestaat uit 25 appartementen en vijf garages. De meeste appartementen (22) zijn gelegen in twee appartementsgebouwen en zijn verdeeld over vier woonlagen. Elk appartement heeft twee balkons: één ruim balkon aan de voorzijde en één balkon aan de slaapzijde; de hoekappartementen hebben elk nog twee extra balkonnetjes. De gemiddelde huurprijs bedraagt € 499 per woning per maand. Voor een garage bedraagt de maandelijkse huurprijs € 55.

Locatie/omgeving

Het Project ligt in stadsdeel Zuid, één van de meest geliefde wijken van 's-Hertogenbosch. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, zoals winkels, recreatiegebied 'de Zuiderplas' en

natuurgebied 'de Bossche Broek'. De A2 is binnen twee minuten te bereiken en de binnenstad van 's-Hertogenbosch ligt op tien minuten loopafstand.

Leegwaarde

Het Project is getaxeerd door Joep van Rooij Makelaardij te 's-Hertogenbosch. De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (kosten koper) varieert tussen de € 200.000 en € 210.000. Een garage wordt leeg ingeschat op € 17.500 kosten koper.

Project 8: Rotterdam

Algemeen en Locatie/omgeving

Het Project te Rotterdam bestaat uit verschillende complexen. Hieronder worden een drietal complexen beschreven:

Complex I (Heijmansstraat) is gebouwd in 1966 en bestaat uit zestien appartementen. Het complex is goed onderhouden en ligt op een steenworp afstand van winkelcentrum 'Spinozaweg', het 'Spinozapark' en NS-station 'Lombardijen'. Scholen, openbaar vervoervoorzieningen, uitvalswegen (A15) en een park bevinden zich in de directe omgeving.

Complex II (Jan Dammassestraat) is gebouwd omstreeks 1961 en bestaat uit 34 appartementen en twaalf garages. Het is een goed onderhouden complex van tien verdiepingen met lift. Winkels, scholen, openbaar vervoervoorzieningen, uitvalswegen (A16), een park en 'De Kuip' zijn in de directe omgeving van het complex gelegen. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Complex III ("de Oorden") is gelegen te



Rotterdam-Feijenoord en gebouwd omstreeks 1969. Het complex bestaat uit 34 appartementen en achttien garages en is goed onderhouden. Liften zijn aanwezig. Het complex is gelegen in de buurt van winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen (A15 en A16).

De gemiddelde huurprijs bedraagt € 428 per appartement per maand. Voor een garage bedraagt de maandelijkse huurprijs € 63.

Leegwaarde

Het Project is getaxeerd door SBF Makelaardij O.G. te Rotterdam. De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (kosten koper) bedraagt voor:

- complex I (Heijmansstraat)	€ 110.000
- complex II (Jan Dammassestraat) (appartement)	€ 120.000
(garage)	€ 7.500
- complex III ('de Oorden') (appartement)	€ 124.750
(garage)	€ 20.000

Project 9: Schiedam

Algemeen

Het eerste Project te Schiedam is gebouwd in 1966 en betreft twintig appartementen. Het complex bestaat uit twaalf (woon)lagen met lift en bergingen op de begane grond. De gemiddelde maandelijkse huurprijs bedraagt € 454 per appartement.

Het tweede Project te Schiedam is gebouwd in 1949 en bestaat uit 168 appartementen. De appartementen zijn gesitueerd in twee evenwijdig aan elkaar geplaatste gebouwen, elk vijf verdiepingen hoog. Onder het complex

bevindt zich de centrale fietsenkelder. Tussen de gebouwen bevindt zich een openbare groenstrook met (gratis) parkeermogelijkheden. Eén van beide gebouwen heeft een (blijvend) vrij uitzicht over een park.

De appartementen zijn te verdelen in vier types, welke variëren tussen de 37 en 45 m². Ondanks dat deze appartementen vrij klein zijn, beschikken ze - naast een woonkamer met een functionele open keuken - over een aparte slaapkamer en badkamer en een balkon.

De gemiddelde maandelijkse huurprijs bedraagt € 309 per appartement. Het Project is gesplitst en verdeeld in appartementsrechten. Gezien het feit dat het Fonds thans de enige eigenaar is, dient de Vereniging van Eigenaars nog te worden geactiveerd.

Er dienen diverse noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan dit tweede Project te worden uitgevoerd. Hiervoor is een voorziening van € 560.000 inclusief BTW in de kostprijs opgenomen (zie hoofdstuk 5, paragraaf 5.1.6). Het direct noodzakelijk onderhoud bestaat uit:

- vernieuwen daken;
- vervangen dakventilatoren;
- reinigen gevels;
- compartimentering trappenhuizen;
- schilderwerkzaamheden en betonreparatie;
- vernieuwen hydroforen.

Deze werkzaamheden zullen in 2007 worden uitgevoerd.

Locatie/omgeving

Het eerste Project ligt zeer centraal ten opzichte van openbaar vervoer, uitvalswegen en het centrum van

Schiedam. Zowel aan de voor- als achterzijde is het complex vrij gelegen met een mooi uitzicht. Er is ruime parkeergelegenheid aanwezig.

Het tweede Project is gelegen aan de rand van de wijk Nieuwland in Schiedam-West. De bereikbaarheid is optimaal. De bus stopt voor de deur en de metrostations Parkweg en Troelstralaan liggen op een steenworp afstand. De A4 en A20 zijn nabij gelegen evenals de treinstations aan de Hoekselijn en de lijn Amsterdam-Den Haag-Rotterdam. Sfeervol winkelen kan onder meer in De Nieuwe Passage, een modern en overdekt winkelcentrum. Rondom het Project wordt een nieuw multifunctioneel complex voor 55-plussers gerealiseerd met 50 koopappartementen, 29 huurappartementen en een dienstencentrum. Deze nieuwe koopappartementen worden vanaf € 190.000 vrij op naam aangeboden. Dit is naar verwachting uitermate gunstig voor de waardeontwikkeling van het Project in deze Woningmaatschap.

Leegwaarde

Het eerste Project is getaxeerd door Zuidstad Makelaars te Rotterdam. De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (kosten koper) is afhankelijk van de grootte en bedraagt gemiddeld € 103.225.

Het tweede Project is getaxeerd door Forza Makelaars te Schiedam. De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (kosten koper) bedraagt voor:

- appartement 37 m² (24) € 60.000
- appartement 45 m² (144) € 70.000



Project 10: verspreid bezit

Op pagina 22 staat een overzicht van het overige (verspreide) bezit, bestaande uit 216 woningen en 28 garages. Het is gelegen te Almelo, Amersfoort, Arnhem, Bodegraven, Breda, Breukelen, Capelle aan den IJssel, Eindhoven, Emmeloord, Emmen, Enschede, Groningen, Helmond, Hoorn, IJmuiden, Kerkrade, Leiden, Maastricht, Nieuwegein, Nijmegen, Noordwijk, Papendrecht, Roden, Roermond, Rosmalen, Rotterdam, Sittard, Tilburg, Veghel, Venlo, Vlaardingen, Voorschoten, Weert en Zutphen. De bouwjaren variëren van 1950 tot en met 1991.

Project 11: commerciële ruimte

Dit elfde Project betreft een commerciële ruimte (circa 100 m²) te Amersfoort, gelegen op de begane grond van een appartementencomplex (hoekpand) en gebouwd in 1960. In deze commerciële ruimte is al 30 jaar lang 'Talenpraktikum Amersfoort' gevestigd. De bestemming van het appartementencomplex, waaronder het talenpracticum is gelegen, is woonruimte doch in de onderste laag is een bestemming met maatschappelijke doeleinden zoals een talenpracticum, toegestaan.

De huidige huur bedraagt circa € 5.875 per jaar exclusief BTW en service-/stookkosten. De kostprijs van het Object bedraagt inclusief aankoopkosten circa € 94.760 oftewel circa 16,1 keer de huidige jaarhuur. Er is in de calculaties geen rekening gehouden met een hogere verkoopopbrengst bij leegkomen of bij doorverhuur van de ruimte.

Plaats	Wijk	Aantal woningen	Aantal garages/parkeerplaatsen	Actieve VvE en Voorziening onderhoud ⁵	Gemiddelde huurprijs	Geschatte gemiddelde leegwaarde (kosten koper)	Taxateur
Almelo	Directe omgeving centrum	1	-	ja	€ 350	€ 82.000	Meeüs Makelaars
Amersfoort	Bergkwartier	1	-	ja, doch geen vz. onderhoud	€ 369	€ 107.500	Meijsen Makelaardij
	Schuilenburg	2	-	ja		€ 133.750	
Arnhem	(Directe omgeving) centrum	25		ja	€ 357	€ 92.000 - € 230.000	Wybenga & Weijl Makelaars
			18		€ 51	€ 12.500	
Bodegraven	Broekvelden	1	-	ja	€ 793	€ 207.500	Van 't Hof Makelaardij
Breda	Sportpark	1	-	ja	€ 387	€ 167.500	Westenburg makelaars
Breukelen	Rand dorpskern	5	-	ja	€ 518	€ 157.500	Koop Lenstra Makelaars
Capelle a/d IJssel	Middelwatering	2	-	ja	€ 364	€ 120.000	Helm & Wesep Makelaars
Eindhoven	Tongelre Woensel	1	-	ja	€ 518	€ 135.000	Clercx Liebau Woningmakelaardij
		2	-	ja		€ 162.000	
Emmeloord	Nabij centrum	3	3	ja	€ 663	€ 188.333	Sinke Emmeloord
Emmen	Nabij centrum	1	-	ja	€ 333	€ 105.000	Frieling Makelaars Emmen
Enschede	Centrum	3	-	ja	€ 332	€ 124.000	Meeüs Makelaars
Groningen	(Nabij) centrum Zuid	4	-	ja	€ 393	€ 137.500 - € 210.000	Meeüs Makelaars
		11	-	ja		€ 115.000	
Helmond	Rijpelberg	2	-	nee; opzet nieuwe VvE	€ 416	€ 135.000 € 145.000	Clercx Liebau Woningmakelaardij
Hoorn	Risdam	11	-	ja	€ 563	€ 132.500 - € 159.000	Kuijs Reinder Kakes
IJmuiden	Woonwijk, nabij strand en duinen	2	-	ja	€ 387	€ 135.000 € 150.000	Kuijs Reinder Kakes
Kerkrade	Bleijerheide	3	-	ja	€ 521	€ 66.000	Boek & Offermans
Leiden	Zuidwest Centrum	12	-	ja	€ 332	€ 152.500	Van der Meer Makelaars
		1	-	ja		€ 225.000	
Maastricht	Scharn	2	-	ja	€ 416	€ 140.000	Boek & Offermans
Nieuwegein	Doorslag	1	-	ja	€ 592	€ 185.000	Droste De Vries Makelaars
Nijmegen	Nabij centrum Woonwijk	3	-	ja	€ 461	€ 215.533	Hans Janssen Garantiemakelaars
		6	4	ja	€ 596	€ 181.125 € 9.100	
Noordwijk	Hartje centrum	1	-	ja	€ 182	€ 155.000	Van der Meer Makelaars
Papendrecht	Nabij centrum	4	-	ja	€ 361	€ 122.000	Wisse Makelaardij
Roden	Woonwijk	1	-	ja	€ 186	€ 98.000	Voogd Makelaardij
Roermond	Roer Zuid	1		ja	€ 401	€ 120.000	Hendriks Makelaardij
			1		€ 59	€ 12.500	
Rosmalen	Omgeving centrum	2	-	ja	€ 262	€ 165.000	Joep van Rooij Makelaardij
Rotterdam	Diverse locaties	26	-	ja	€ 428	€ 100.000 - € 155.000	SBF Makelaardij
Rotterdam	Zomerland	17	-	ja	€ 400	€ 103.000 - € 106.000	SBF Makelaardij
Sittard	Centrum	10	-	ja	€ 407	€ 120.000 - € 142.000	Boek & Offermans
		3	-			€ 60.000	
Sittard	Kempehof	20	-	eegezinswoningen n.v.t.	€ 607	€ 152.500 - € 192.500	Boek & Offermans
Tilburg	Westermarkt	2	-	ja	€ 278	€ 135.000	Naber Garantie-makelaars
Veghel	Centrum	3	-	ja	€ 447	€ 153.000	Bato Petterson Garantiemakelaars
Venlo	Woonwijk Centrum	4	-	ja; 1 woning geen vz. onderhoud	€ 456	€ 102.000 - € 120.000	Sannen B.V.
		2	2		€ 54	€ 12.000	
Vlaardingen	Centrum	5	-	ja	€ 402	€ 117.500	AV Makelaars
Voorschoten	Woonwijk	4	-	ja	€ 295	€ 115.000 - € 140.000	Makelaarskantoor Rijnland
Weert	Keent	2	-	ja	€ 259	€ 120.000	R. Lommers & R. van Tuel Makelaars
Zutphen	Nabij centrum	3	-	ja	€ 398	€ 127.500	ten Hag makelaars

⁵ Een actieve Vereniging van Eigenaars houdt in dat er sprake is van een overlegstructuur en dat er een administrateur aan de Vereniging verbonden is die onder andere de financiële zaken behartigt.

Financiële aspecten/Kosten en vergoedingen

In dit hoofdstuk worden de financiële aspecten vermeld die verband houden met de fondsinvestering en de prognoses van de resultaten van de Maatschap.

5.1 Fondsinvestering, de totale kostprijs

De totale aankoopprijs van de Projecten bedraagt € 77.953.200.

5.1.1 Koopsom van het vastgoed

De totale koopsom van de Objecten bedraagt € 71.269.723 kosten koper. Deze is opgebouwd uit de aankoop-prijzen van de verschillende Projecten die door de Maatschap zullen worden verworven. Gemiddeld worden de Objecten verworven voor een factor van 20,78 keer de bruto jaarhuuropbrengst en 81,24% van de geschatte leegwaarde bij aanvang van de Maatschap.

5.1.2 Overdrachtsbelasting

De wettelijke overdrachtsbelasting bedraagt 6% van de koopsom van de Projecten exclusief de meegekochte reserves van de Verenigingen van Eigenaars.

5.1.3 Verwerving en plaatsingskosten

Een eenmalige vergoeding voor de Initiatiefnemer, Staalbankiers, van 2% over de koopsom van de Projecten.

Deze vergoeding wordt in rekening gebracht op de Aanvangsdatum en heeft betrekking op de verrichte werkzaamheden en risico's met betrekking tot het aangaan en promotie van de Maatschap en de Bewaarder en de aankoop van de Objecten. Hierin zijn tevens begrepen de vergoeding voor juridische en fiscale advieskosten voor het structureren van het Fonds en het verkrijgen van de accountantsverklaring voor het Prospectus.

5.1.4 Notariskosten, kadastrale rechten en makelaarscourtage

Deze kosten betreffen het notariële honorarium, verschotten, inschrijvingskosten in het Kadaster en overige notariaatkosten. Voor de verwerving van

Vermogensstructuur (alle bedragen in euro)

Koopsom van het vastgoed		71.269.723
Overdrachtsbelasting	4.233.875	
Vergoeding Staalbankiers: verwerving- en plaatsingskosten (2,0%)	1.425.394	
Notariskosten , kadastrale rechten en makelaarscourtage	429.207	
Totale aankoopkosten		6.088.477
Totale aankoopprijs		77.358.200
Kosten revitalisering Schiedam		560.000
Afsluitprovisie financiering		35.000
Totale kostprijs		77.953.200
Hypothecaire financiering		58.453.200
Benodigd eigen vermogen		19.500.000



de Projecten is door Initiatiefnemer een makelaarscourtage verschuldigd. Deze courtage wordt in rekening gebracht bij de Maatschap.

5.1.5 Totale aankoopkosten

De som van de overdrachtsbelasting, verwervings- en plaatsingskosten, notariskosten, kadastrale rechten en makelaarscourtage.

5.1.6 Kosten revitalisering complex Schiedam

De voorziening van de onderhoudskosten voor de uitvoering van de upgrading van het tweede Project te Schiedam, hetgeen nader wordt toegelicht in hoofdstuk 4 van dit Prospectus ('Vastgoedmarkt en vastgoedportefeuille').

5.1.7 Afsluitprovisie financiering

Voor het Fonds is een hypothecaire geldlening afgesloten van € 58.453.200. De verschuldigde afsluitprovisie aan de financier van de lening bedraagt € 35.000.

5.2 Vermogensstructuur

Het vermogen van de Maatschap bestaat uit een eigen vermogen van € 19.500.000 dat door de Vennoten wordt ingebracht en het door de hypotheeknemer verstrekte vreemd vermogen ad € 58.453.200.

5.2.1 Eigen vermogen

Het eigen vermogen ad € 19.500.000 bestaat uit een maatschapskapitaal van 780 Participaties ad € 25.000 per Participatie met een minimale deelname van twee Participaties, zijnde een bedrag van € 50.000, in te leggen door

de toe te treden Vennoten. Het eigen vermogen is circa 25% van de totale kostprijs.

5.2.2 Vreemd vermogen

Het vreemd vermogen ad € 58.453.200 bestaat in zijn geheel uit een hypothecaire financiering welke wordt verstrekt door Staalbankiers N.V. De geldlening is op een "non-recourse" basis afgesloten, hetgeen nader wordt toegelicht in hoofdstuk 6 van dit Prospectus waar uitgebreide informatie over de financiering wordt gegeven. Het vreemd vermogen bedraagt circa 75% van de totale kostprijs.

5.3 Prognose exploitatieresultaat

De tabel op pagina 25 geeft het te verwachten exploitatieresultaat aan gedurende de looptijd van de Maatschap van zeven jaar.

Het exploitatieresultaat, in het jargon het directe resultaat, bestaat uit een prognose van de bruto huuropbrengst minus de exploitatiekosten, hypotheekrente, algemene kosten en verhoogd met de rente-inkomsten.

5.3.1 Huuropbrengst

De te verwachten totale "kale" jaarhuuropbrengst indien alle nog in eigendom zijnde Objecten zijn verhuurd. In de prognose is verondersteld een jaarlijkse gemiddelde huurverhoging van 2% voor de woningen en garages/parkeerplaatsen, gebaseerd op woonruimte met een niet geliberaliseerde huurprijs. Voor één commerciële ruimte is rekening gehouden met een huurindex van 2%, zijnde de te verwachten consumentenprijsindex (CPI).

5.3.2 Exploitatiekosten

In de prognoses is rekening gehouden met exploitatiekosten ter hoogte van 18% van de huuropbrengst. Hieronder zijn onder andere opgenomen: te verwachten uitgaven voor onderhoud, onroerende zaakbelasting (OZB), opstal- en glasverzekering, wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, bijdragen aan de Verenigingen van Eigenaars en kosten van leegstand.

5.3.3 Beheersvergoeding

De Beheerder van het Fonds ontvangt maandelijks 5% van de geïncasseerde huuropbrengst inclusief servicekosten. De Beheerder ontvangt deze vergoeding voor het uitvoeren van het beheer en het administreren van de Projecten en het vermogen van de Maatschap, het voeren en inrichten van boekhoudingen inclusief de rapportages en het geven van adviezen, het technisch, administratief en commercieel begeleiden en het verrichten van andere werkzaamheden en diensten ter zake van de Projecten.

5.3.4 Hypotheekrente

De rentekosten die naar verwachting zijn verschuldigd vanwege het aanhouden van de financiering. Uitgebreide informatie over de financiering wordt verstrekt in hoofdstuk 6 van dit Prospectus.

5.3.5 Algemene kosten

In de algemene kosten zijn begrepen de te verwachten kosten van de Bewaarder, kosten voor fiscaal- en juridisch advies en de accountantskosten gedurende de looptijd van het Fonds. De bestuursleden van de Bewaarder ontvangen in beginsel geen vergoeding, onverminderd de



vergoeding van werkelijk gemaakte kosten en bestede uren.

5.3.6 Rente-inkomsten

Het gedurende het boekjaar overtollige kasgeld wordt rentedragend aangehouden tegen een gecalculeerde rekenrente van de hypotheekrente minus 1,5%.

5.3.7 Exploitatieresultaat van de Maatschap

De som van de te verwachten huuropbrengsten en rente-inkomsten, verminderd met de exploitatiekosten, beheersvergoeding, hypotheekrente en algemene kosten.

5.3.8 Exploitatieresultaat per Participatie

Het exploitatieresultaat van de Maatschap gedeeld door het aantal Participaties.

5.3.9 Exploitatierendement (enkelvoudig)

Het exploitatieresultaat gedeeld door 1% van het gestorte eigen vermogen. Bij het toepassen van deze methode wordt geen rekening gehouden met de tijdswaarde van het geld en het moment waarop kasstromen beschikbaar komen.

Prognose exploitatieresultaat, basis 12 maanden (alle bedragen in euro)								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	totaal
Huuropbrengst woningen	3.250.253	2.917.013	2.619.260	2.351.479	2.110.358	1.895.041	1.701.674	16.845.078
Huuropbrengst commerciële ruimte Amersfoort	5.817	5.934	6.053	6.173	6.297	6.423	6.552	43.249
Totale huuropbrengst Objecten	3.256.070	2.922.947	2.625.313	2.357.652	2.116.655	1.901.464	1.708.226	16.888.327
Exploitatiekosten	586.092	526.131	472.556	424.377	380.998	342.264	307.481	3.039.899
Beheersvergoeding	162.804	146.147	131.266	117.883	105.833	95.073	85.411	844.417
Hypotheekrente	2.507.174	2.250.669	2.021.491	1.815.392	1.629.824	1.464.127	1.315.334	13.004.011
Algemene kosten	26.724	19.699	20.290	20.899	21.526	22.171	22.836	154.145
Rente-inkomsten	13.136	15.327	16.910	18.268	19.026	19.521	19.864	122.052
Exploitatieresultaat Maatschap voor belastingen	-82.844	45.660	146.902	231.938	302.723	361.375	409.917	1.415.671
Exploitatieresultaat per Participatie voor belastingen	-106	59	188	297	388	463	526	1.815
Exploitatierendement (enkelvoudig)	-0,4%	0,2%	0,8%	1,2%	1,6%	1,9%	2,1%	1,0%



5.4 Prognose verkoopresultaat

De onderstaande tabel geeft het te verwachten verkoopresultaat aan gedurende de looptijd van de Maatschap van zeven jaar.

Het verkoopresultaat, in het jargon het indirecte resultaat, bestaat uit een prognose van het aantal verkopen, de daarbij behorende verkoopopbrengst verminderd met de aanschafwaarde (kostprijs), de verkoopkosten en de winstdeling.

5.4.1 Verkoopopbrengst

De verkoopopbrengst wordt bepaald door het aantal woningen dat wordt verkocht te vermenigvuldigen met de gemiddelde leegwaarde van de Objecten. De gemiddelde leegwaarde is door de betrokken taxateurs bepaald op € 128.627. Een belangrijke factor voor het bepalen van de verkoopopbrengst is de te verwachten mate van het vrij van huur komen van de aangekochte

Objecten. Daarnaast kan op het uitdrukkelijke schriftelijke verzoek van de huurder, het gehuurde Object worden verkocht aan de huidige huurder. Dit wordt echter niet nagestreefd. Gemiddeld is rekening gehouden met een mutatiegraad van 12% per jaar. Gedurende de prognoseperiode is rekening gehouden met een inflatoire waardestijging van 1,5% per jaar van de gemiddelde leegwaarde. Verdere informatie hieromtrent is opgenomen in de hoofdstukken 3 en 4 van dit Prospectus.

5.4.2 Kostprijs

De totale kostprijs bij aanvang van de Maatschap ad € 77.953.200 inclusief aankoopkosten, verminderd met de kostprijs van de commerciële ruimte ad circa € 94.760, gedeeld door het aantal woningen (682) vermenigvuldigd met het aantal te verwachten jaarlijkse verkopen.

5.4.3 Verkoopkosten

De verkopen zullen lokaal worden georganiseerd. Hiertoe zal door de Beheerder gebruik worden gemaakt van plaatselijke expertise en (een) plaatselijke makelaar(s). De kosten bestaan uit de verschuldigde makelaarscourtage en eventuele overige verkoopkosten, zoals kosten voor extern advies en commerciële activiteiten. Voor de Objecten bedragen de te verwachten verkoopkosten 2% van de verkoopprijs.

5.4.4 Brutowinst

Het saldo van de verkoopopbrengst minus de kostprijs en verkoopkosten.

5.4.5 Winstdeling

Om de belangen van de Participanten en de Beheerder parallel te laten verlopen, is er een winstdelingsregeling. Deze houdt in dat de Beheerder bij iedere verkoop van een Object voor 10% in de gerealiseerde brutowinst meedeelt.

Basis 12 maanden (alle bedragen in euro)								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	totaal
Aantal woningen primo	682	600	528	465	409	360	317	682
Verkopen	82	72	63	56	49	43	38	403
Aantal woningen ultimo	600	528	465	409	360	317	279	279
Mutatiegraad	12,0%	12,0%	11,9%	12,0%	12,0%	11,9%	12,0%	59,1%
Verkoopopbrengst	10.547.382	9.400.033	8.348.404	7.532.116	6.689.460	5.958.398	5.344.544	53.820.337
Kostprijs	9.361.279	8.219.659	7.192.202	6.393.068	5.593.935	4.908.963	4.338.154	46.007.260
Verkoopkosten	210.948	188.001	166.968	150.643	133.789	119.168	106.890	1.076.407
Brutowinst	975.155	992.373	989.234	988.405	961.736	930.267	899.500	6.736.670
Winstdeling	97.515	99.237	98.923	98.840	96.173	93.027	89.950	673.665
Verkoopwinst	877.640	893.136	890.311	889.565	865.563	837.240	809.550	6.063.005
Verkoopresultaat per Participatie	1.125	1.145	1.141	1.140	1.110	1.073	1.038	7.772
Hyp. Financiering	58.453.200	50.028.049	42.630.356	36.157.374	30.403.612	25.369.071	20.951.004	
Aflossing	8.425.151	7.397.693	6.472.982	5.753.762	5.034.541	4.418.066	3.904.338	
Restfinanciering							17.046.666	



5.4.6 Verkoopwinst

De som van het saldo van de brutowinst minus de winstdeling.

5.4.7 Verkoopresultaat per Participatie

Het verkoopresultaat van de Maatschap gedeeld door het aantal Participaties.

5.5 Verkoopscenario's restportefeuille

Uitgaande van de veronderstelde gemiddelde mutatiegraad van 12% blijft er aan het einde van de beleggingsperiode van zeven jaar een restportefeuille over. Deze restportefeuille zal worden doorverkocht aan een opvolgende belegger. De eventuele kosten verbonden aan de verkoop van de restportefeuille komen, exclusief de overdrachtsbelasting en eventuele taxatiekosten, voor rekening van de Initiatiefnemer en/of een opvolgende belegger. Hiernavolgend wordt een drietal scenario's beschreven met betrekking tot de verkoopwaarde van deze portefeuille.

Defensief scenario

De restportefeuille kan worden verkocht aan een opvolgende belegger tegen de totale kostprijs van de registergoederen bij de start van de Maatschap, rekening

De onderstaande kasstroom van de restportefeuille en de rendementsprognoses zijn gebaseerd op het Defensief scenario (alle bedragen in euro):

Kostprijs gehele portefeuille		77.953.200
Kostprijs verkochte deel portefeuille		46.007.260
Kostprijs restportefeuille		31.945.940
Verkoop (Defensief scenario):		
Verlies op kostprijs restportefeuille	159.730	0,50%
Verlies per Participatie	205	0,50%
Kasstroom bij beëindiging van de Maatschap:		
Verkoopopbrengst restportefeuille		31.786.210
Aflossing restant hypothecaire lening Maatschap		17.046.666
Kasstroom op restportefeuille		14.739.544
Kasstroom restportefeuille per Participatie		18.897

houdend met een verlies van 0,50% over deze kostprijs. Hierbij is derhalve geen rekening gehouden met inflatoire prijsstijgingen en huurstijgingen gedurende de looptijd van de Maatschap.

Realistisch scenario

De restportefeuille kan worden verkocht aan een opvolgende belegger tegen het gemiddelde aankooppercentage (81,24%) van de geschatte leegwaarde van de registergoederen, vermeerderd met een jaarlijkse inflatoire prijsstijging van 1,5%.

Optimistisch scenario

De restportefeuille kan worden verkocht aan een opvolgende belegger tegen de aankoopfactor (20,78 keer) van de geprojecteerde jaarlijkse bruto huuropbrengst aan het einde van de looptijd van de Maatschap.

Scenario	Verkoopprijs restportefeuille	Factor keer de bruto jaarhuur	Percentage van de leegwaarde bij verkoop
Defensief	€ 31.786.210	19,68	79,63%
Realistisch	€ 32.429.307	20,07	81,24%
Optimistisch	€ 33.570.177	20,78	84,10%
Aankoop	€ 31.945.940	20,78	81,24%



5.6 Prognose rendement

Voor de bepaling van het rendement op een Participatie kan worden uitgegaan van verschillende rekenmethodieken. De meest gebruikelijke zijn het gemiddeld enkelvoudig rendement en de Internal Rate of Return (IRR).

5.6.1 Prognose gemiddeld enkelvoudig rendement

Deze veel gehanteerde methode is de meest eenvoudige; nadeel is echter dat geen rekening wordt gehouden met de tijdswaarde van het geld en dus de momenten waarop kasstromen beschikbaar komen.

Op basis van de veronderstellingen in dit Prospectus wordt een gemiddeld geprognosticeerd enkelvoudig rendement per jaar bereikt van 6,1%.

Definitie enkelvoudig rendement

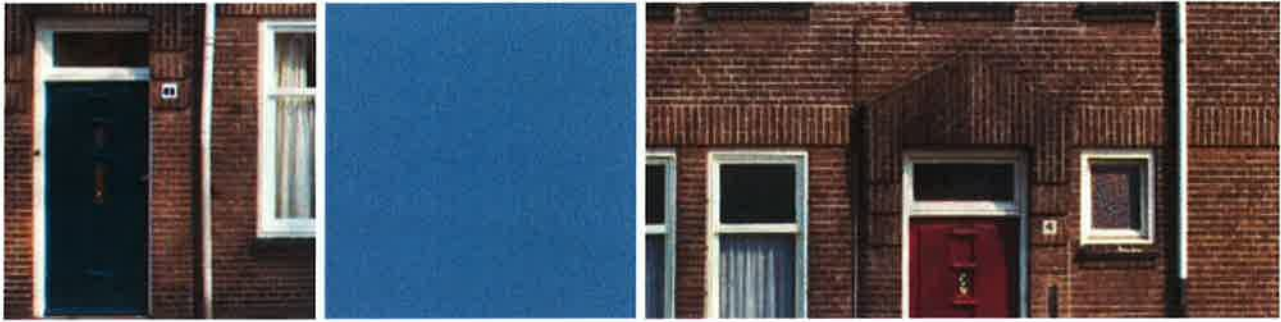
Het gemiddeld enkelvoudig rendement wordt berekend door het jaarlijkse exploitatie- en verkoopresultaat bij elkaar op te tellen en te delen door de gemiddelde uitstaande inleg en de looptijd van het Fonds, uitgedrukt in het aantal jaren.

Basis 12 maanden (alle bedragen in euro)								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Totaal
Exploitatieresultaat	106	59	188	297	388	463	526	1.815
Verkoopresultaat	1.125	1.145	1.141	1.140	1.110	1.073	1.038	7.772
Verkoopresultaat restportefeuille (Defensief scenario)							-205	-205
Totaal resultaat	1.019	1.204	1.329	1.437	1.498	1.536	1.359	9.382
Inleg	25.000	23.800	22.746	21.824	21.004	20.287	19.658	19.102
Eigen vermogen	26.019	25.004	24.075	23.261	22.502	21.823	21.017	28.484
Exploitatierendement	-0,42%	0,25%	0,83%	1,36%	1,85%	2,28%	2,68%	1,2%
Verkooprendement	4,50%	4,81%	5,02%	5,22%	5,28%	5,29%	5,28%	5,0%
Rendement Defensief scenario							-1,04%	-0,1%
Totaal enkelvoudig rendement op inleg	4,08%	5,06%	5,84%	6,58%	7,13%	7,57%	6,91%	
Gemiddeld enkelvoudig rendement per jaar op de inleg								6,1%

Definitie Internal Rate of Return (IRR)

De IRR is de te hanteren rentevoet waarbij de investering gelijk is aan de contante waarde van de uit de belegging vrijgekomen kasstromen. De kasstromen bestaan uit de beschikbare resultaten uit exploitatie en verkoop en de partiële jaarlijkse terugbetaling van de inleg.

Basis 12 maanden (alle bedragen in euro)									
	inleg	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Totaal
Inleg per Participatie	-25.000								-25.000
Aflossing maatschapskapitaal		1.200	1.054	922	820	717	629	556	5.898
Exploitatie- en Verkoopresultaat		1.019	1.204	1.329	1.437	1.498	1.536	1.564	9.587
Kasstroom Defensief scenario								18.897	18.897
Totale kasstroom per jaar	-25.000	2.219	2.258	2.251	2.257	2.215	2.165	21.017	9.382
Internal Rate of Return (IRR) op jaarbasis									6,0%



5.6.2 Prognose rendement op basis kasstroom en Internal Rate of Return (IRR)

Uitgangspunt van de IRR-methode is dat, in tegenstelling tot het gemiddeld enkelvoudig rendement, wel rekening wordt gehouden met de tijdswaarde van het geld en dus het moment waarop geldstromen beschikbaar komen. De methode gaat er echter wel vanuit dat alle vrijgekomen kasstromen tegen het IRR-rendement kunnen worden belegd. Op basis van de veronderstellingen in dit Prospectus wordt een IRR per jaar bereikt van 6,0%.

5.7 Alternatieve rendementsscenario's

De geprognoseerde rendementscijfers zijn gebaseerd op veronderstellingen die in dit Prospectus zijn toegelicht. De veronderstellingen van de Beheerder zijn gebaseerd op de huidige economische kennis en een inschatting van de woningmarkt en van de Objecten in het bijzonder. Indien de werkelijkheid afwijkt van de gehanteerde veronderstellingen, dan heeft dit een effect op het geprognoseerde Rendement. In het onderstaande schema wordt nader ingegaan op een vijftal -niet limitatieve- factoren die in belangrijke mate bepalend zijn voor de hoogte van het Rendement. Uitgangspunt is hierbij dat in elk scenario een afwijkend rendement wordt veroorzaakt door slechts één factor, waarbij alle andere factoren gelijk blijven.

5.7.1 Hypotheek renteontwikkeling

Bij de aanvang van de Maatschap is € 40.000.000 gefinancierd door middel

van vaste lening met een looptijd van zeven jaar. Daarnaast is € 18.453.200 gefinancierd op basis van een roll-overlening. Door de mix van de twee financieringslooptijden, gebaseerd op de graad van de verkoop van de Objecten en de renteverwachting in het algemeen, wordt het renterisico beperkt. De rekenrente van de calculaties in dit Prospectus is gebaseerd op een gemiddelde rente van 4,75%. Indien de gemiddelde rekenrente met 0,3% daalt, zal de IRR met 0,6% stijgen tot 6,6%. Echter, bij een stijging van de gemiddelde rekenrente met 0,3%, dan zal IRR 5,4% bedragen.

5.7.2 Huurinkomsten

In de prognose is verondersteld een jaarlijkse gemiddelde huurverhoging van 2% voor de woningen, garages en parkeerplaatsen. Voor de commerciële ruimte is eveneens rekening gehouden met een huurindex van 2%. Indien de huur niet jaarlijks wordt verhoogd, zal het rendement op jaarbasis (IRR) met circa 0,5% dalen. Bij een huurverhoging die 1,5 keer het geprognoseerde bedraagt, zal de IRR per jaar met circa 0,3% stijgen.

5.7.3 Individuele verkoopwaarde van de Objecten

Een belangrijk deel van het rendement komt uit de verkoop van de Objecten. Gedurende de prognoseperiode is rekening gehouden met een inflatoire waardestijging van 1,5% per jaar van de gemiddelde leegwaarde. Uiteraard blijft een stijging of daling van de verkoopprijzen afhankelijk van de marktomstandigheden. Mocht er geen sprake zijn van een jaarlijkse toename

van de getaxeerde leegwaarden, dan daalt het rendement (IRR) met 1,3%; stijgen de verkoopprijzen echter met gemiddeld 3% per jaar, dan zal het jaarlijkse rendement (IRR) met 1,3% toenemen.

5.7.4 Mutatiegraad

In de prognose is rekening gehouden met een gemiddelde mutatiegraad van 12% per jaar. Het is niet ondenkbaar dat dit percentage in de praktijk lager of hoger zal uitkomen. Als dit gemiddelde percentage daalt met 3%, zal het rendement (IRR) op jaarbasis met 1,2% afnemen. Stijgt deze daarentegen met 2%, dan zal het jaarlijkse rendement (IRR) met 0,7% toenemen.

5.7.5 Verkoopwaarde van de restportefeuille aan het einde van de looptijd

Zoals in paragraaf 5.5 van dit Prospectus reeds aangegeven zijn de rendementsprognoses gebaseerd op het Defensief scenario. In de onderstaande tabel is ook vermeld het rendementseffect (IRR) bij een verkoop van de restportefeuille tegen het realistisch of optimistisch scenario.

5.8 Resumé vergoedingen

Onderstaand worden de belangrijkste vergoedingen weergegeven die bij de Bewaarder c.q. het Fonds in rekening worden gebracht.

5.8.1 Verwervings- en plaatsingskosten

Een eenmalige vergoeding voor de Initiatiefnemer, Staalbankiers, van 2% over de koopsom van de Projecten. Deze vergoeding wordt in rekening gebracht



op het moment van het aangaan van de Maatschap en heeft betrekking op de verrichte werkzaamheden en risico's met betrekking tot de oprichting en promotie van de Maatschap en Stichting en de aankoop van de Objecten. Hierin zijn tevens begrepen de vergoeding voor juridische en fiscale advieskosten voor het structureren van het Fonds en het verkrijgen van de accountantsverklaring voor het Prospectus.

5.8.2 Notariskosten, kadastrale rechten en makelaarscourtage

Deze kosten betreffen het notariële honorarium, verschotten, inschrijvingskosten in het Kadaster en overige notariaatkosten. Voor de verwerving van de Projecten is door Initiatiefnemer een makelaarscourtage verschuldigd. Deze courtage wordt in rekening gebracht bij de Maatschap. Deze kosten bedragen circa 0,35% over de koopsom van het Project.

5.8.3 Beheersvergoeding

De Beheerder van het Fonds ontvangt maandelijks 5% van de geïncasseerde huuropbrengst inclusief servicekosten. De Beheerder ontvangt deze vergoeding voor het uitvoeren van het beheer en het administreren van de Projecten en het vermogen van de Maatschap, het voeren en inrichten van boekhoudingen inclusief de rapportages en het geven

van adviezen, het technisch, administratief en commercieel begeleiden en het verrichten van andere werkzaamheden en diensten ter zake van de Projecten.

5.8.4 Winstdeling

Om de belangen van de Vennoten en de Beheerder parallel te laten verlopen, is er een winstdelingsregeling. Deze houdt in dat de Beheerder bij iedere verkoop van een Object voor 10% in de gerealiseerde brutowinst meedeelt. Deze winst betreft het positieve verschil tussen de verkoopopbrengst verminderd met de totale kostprijs en de verkoopkosten. Onder de totale kostprijs wordt verstaan de koopsom van het vastgoed vermeerderd met de aankoopkosten.

Scenario	Verkoopprijs Restportefeuille	Factor keer de bruto jaarhuur	Percentage van de leegwaarde bij verkoop	IRR over 7 jaar
Defensief	€ 31.786.210	19,68	79,63%	6%
Realistisch	€ 32.429.307	20,07	81,24%	6,4%
Optimistisch	€ 33.570.177	20,78	84,10%	7,1%
Aankoop	€ 31.945.940	20,78	81,24%	6,1%

Financiering

De aankoop van het vastgoed wordt bij aanvang voor circa 75% van de totale kostprijs hypothecair gefinancierd door Staalbankiers N.V. tegen een marktconforme rente.

Tot zekerheid voor de financiering van dat gedeelte van het totaalbedrag dat de Vennoten niet in contanten voldoen, wordt een hypothecaire inschrijving op de Objecten verstrekt ten behoeve van Staalbankiers N.V. (de hypotheeknemer).

Indien een Object is verhuurd, worden de rechten die de Bewaarder (de hypotheekgever) krachtens de huurovereenkomst kan laten gelden, daaronder begrepen het recht om huurpenningen te innen, door de Bewaarder aan de hypotheeknemer verpand. Per Participatie wordt een bedrag van € 74.940 aan de Bewaarder ter verwerving van de Objecten geleend. Er is gekozen voor de volgende financieringsopzet:

rente van gemiddeld 4,75% gedurende de gehele looptijd van de Maatschap. De werkelijke rente kan echter hoger of lager uitkomen.

De afsluitprovisie voor de financiering bedraagt € 35.000.

Na verkoop van een woning zal de hypothecaire financiering worden afgelost met een bedrag gelijk aan 90% van de volledige kostprijs van de verkochte woning (inclusief geactiveerde aankoopkosten). De royementskosten bedragen € 150 per verkocht pand; deze kosten zijn opgenomen in de hypotheekrente.

De aflossingen geschieden boetevrij op de roll-overlening (uitsluitend op een

	Type	Bedrag	Rente	Rentevast tot
A	Roll-overlening, één maands Euribor	€ 18.453.200	Euribor + 0,50%	één maand
B	Vaste lening	€ 40.000.000	4,81%	12-07-2014

Deze financieringsopzet heeft een gunstige invloed op het nettorendement per Participatie. De rente van de roll-overlening A is gebaseerd op éénmaands Euribor met een opslag van 0,50%. De vaste lening B kan op de rentevervaldag tot de einddatum gecontinueerd worden als roll-overlening op gelijke condities als bovenstaande roll-overlening A. De rente bedraagt op dit moment gemiddeld 4,66% zonder rekening te houden met de tijdsduur van de leningen. Het gewogen rentepercentage bedraagt 4,75%. Ten behoeve van de rendementsberekening is voorzichtigheidshalve gerekend met de gewogen

rentevervaldag) en tot een aflossingsbedrag per jaar van 15% van de oorspronkelijke hoofdsom van de vaste lening. Marktomstandigheden bepalen de keuze van de aflossing van de vaste lening. Bij overschrijding moet over het extra af te lossen bedrag een vergoeding wegens vervroegde aflossing worden betaald. In de rendementsberekening is hiermee geen rekening gehouden. Boetebetaling komt slechts voor indien het rentepercentage van de kapitaalmarkt zich op een lager niveau bevindt dan op het moment van het afsluiten van de hypothecaire vaste lening waarop wordt afgelost. De bedoelde boeterente wordt vastgesteld

door het contant gemaakte renteververschil over de resterende rentevast periode van die vaste lening.

Bij beëindiging van de Maatschap zal het restant van de hypothecaire financiering in principe worden voldaan uit de verkoopopbrengst van de restportefeuille aan woningen.

De hypothecaire geldlening is "non-recourse". Dit betekent, indien de Maatschap op enig moment niet in staat mocht blijken te zijn om aan haar betalingsverplichtingen jegens de kredietverlener te voldoen, de privé-vermogens van de Vennoten worden beschermd. De vreemd vermogenfinancier kan zich namelijk slechts op het vermogen van de Maatschap verhalen en niet de privé-vermogens van de Vennoten aanspreken.



Fiscale aspecten

Dit hoofdstuk beschrijft slechts in algemene termen de Nederlandse fiscale gevolgen van een investering in de Maatschap door in Nederland gevestigde vennoten. Het vormt derhalve geen advies over uw specifieke persoonlijke situatie. Zowel uw persoonlijke situatie als wijzigingen in wet- en regelgeving, jurisprudentie, inzichten van de belastingdienst en de uitleg van het hiervoor genoemde kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op de fiscale behandeling van de Participaties. Daardoor kan het nettorendement op dit product worden beïnvloed. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, mede in verband met hun persoonlijke situatie, hun eigen belastingadviseur vooraf te raadplegen.

De betreffende regelgeving, waaronder de Wet inkomstenbelasting 2001 is op een aantal gebieden voor meerdere uitleg vatbaar. Het onderstaande beschrijft de meest waarschijnlijke uitkomst op deze gebieden. Dit hoofdstuk is geschreven naar de stand van wet- en regelgeving en jurisprudentie per 1 april 2007. Met dit overzicht wordt niet beoogd een uitputtende beschrijving te geven van alle relevante fiscale factoren en aspecten voor de Maatschap en diens Vennoten.

Algemeen

Deloitte Belastingadviseurs B.V. te Rotterdam heeft, ter verkrijging van meerdere zekerheid en eenduidige behandeling voor de in Nederland gevestigde vennoten, een verzoek bij de Belastingdienst ingediend. Dit verzoek houdt in te bevestigen dat de Maatschap voor de Nederlandse inkomsten- en vennootschapsbelasting als "fiscaal transparant" moet worden aangemerkt en dat een Participatie in de Maatschap voor particuliere beleggers (natuurlijke personen) voor de inkomstenbelasting wordt belast in "Box 3" ("Sparen en beleggen").

Na aanvang van de Maatschap is Belastingdienst Amsterdam het aanspreekpunt voor belasting-aangelegenheden.

De opzet van de belegging

Beleggers (in beginsel natuurlijke personen) wordt de mogelijkheid geboden via een Maatschap te beleggen in de (éénmalige) verwerving van

vastgoed, de exploitatie van vastgoed en, gedurende de looptijd en aan het einde van de looptijd van de Maatschap, verkoop van dit vastgoed. Uitgangspunt is dat de Maatschap transparant is voor de Nederlandse inkomsten- en vennootschapsbelasting, waardoor de belegger geacht wordt rechtstreeks te beleggen in het vastgoed. Over uitkeringen door de Maatschap aan de Vennoten hoeft geen dividendbelasting te worden ingehouden.

Fiscale transparantie

Een maatschap wordt in Nederland voor de inkomsten- en vennootschapsbelasting als fiscaal transparant gezien indien de verhandelbaarheid van belangen in de Maatschap voldoende is beperkt. Dit is het geval indien de toetreding of vervanging van vennoten, buiten het geval van vererving of legaat, uitsluitend kan geschieden met de toestemming van alle vennoten.

In de Maatschapsovereenkomst is daartoe bepaald dat de Participaties niet overdraagbaar en dus niet verhandelbaar zijn. Onder overdracht wordt verstaan de overdracht van de juridische en/of economische gerechtigheid tot een Participatie. In het geval van overgang onder algemene titel vanwege de juridische fusie of juridische splitsing van een rechtspersoon die Vennoot is, mag slechts overdracht van Participaties plaatsvinden na schriftelijke toestemming van alle Vennoten.

In het geval van overlijden van een



Vennoot is geen toestemming van alle Vennoten benodigd maar geldt hetgeen in hoofdstuk 8 van dit Prospectus en in artikel 5 van de Maatschapsovereenkomst is bepaald.

Een Vennoot die rechtspersoon is houdt op vennoot te zijn bij ontbinding van de rechtspersoon. Hierbij geldt hetgeen in hoofdstuk 8 van dit Prospectus en in artikel 5 van de Maatschapsovereenkomst is bepaald.

Als gevolg van bovenstaande moet een belegging in de Maatschap worden getypeerd als een illiquide belegging.

Participatie in de Maatschap middels een andere fiscaal transparante entiteit (zoals een maatschap of een vof) is ter waarborging van de fiscale transparantie op grond van artikel 4 van de Maatschapsovereenkomst niet toegestaan.

Toetsing van de transparantie geschiedt niet slechts aan de hand van de Maatschapsovereenkomst, doch mede aan de hand van de feiten. Aan de transparantie kan dus afbreuk worden gedaan indien de overgang van een Participatie, hoewel contractueel slechts mogelijk in bovengenoemde gevallen en slechts met toestemming van alle vennoten, toch geschiedt zonder dat die toestemming aanwezig is. Bij overgang van een Participatie kan men bijvoorbeeld denken aan de juridische overdracht van het belang of aan de hierboven genoemde juridische fusie, juridische splitsing, liquidatie als

de verdwijnende vennootschap de oorspronkelijke vennoot was. De staatssecretaris van Financiën is bovendien van mening dat de vestiging van een vruchtgebruik en andere transacties waarbij (een wezenlijk deel) van het economische belang in een maatschap wordt vervreemd, kan leiden tot doorbreken van de transparantie. Hoewel bij dit standpunt kanttekeningen kunnen worden geplaatst en het standpunt nog niet in rechte is getest, dient met bestrijding van transparantie rekening te worden gehouden, indien zich een dergelijke economische overdracht zonder voorafgaande toestemming van alle vennoten voordoet. Om de transparantie van de Maatschap te handhaven, is in artikel 4 van de Maatschapsovereenkomst bepaald dat de overdracht van (een deel van) het economisch eigendom van Participaties eveneens niet mogelijk is.

Een Vennoot kan zijn Participaties niet verpanden of anderszins bezwaren.

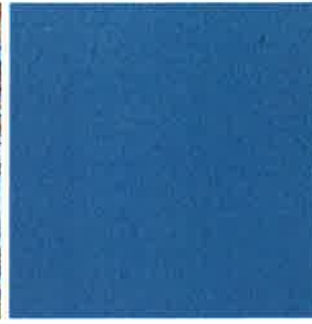
Indien een Vennoot in strijd met de afspraken ter handhaving van de fiscale transparantie van de Maatschap handelt, is die Vennoot jegens alle andere Vennoten aansprakelijk voor de door hen dientengevolge geleden schade.

Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen
Natuurlijke personen die in Nederland wonen, zijn onderworpen aan de Wet inkomstenbelasting 2001. De inkomsten-

belasting wordt geheven naar het belaste wereldinkomen. De inkomsten uit de Maatschap worden, als gevolg van de fiscale transparantie, direct aan de vennoot toegerekend. Deze inkomsten zijn dan ook in beginsel onderworpen aan de Nederlandse belastingheffing.

In Nederland vindt de belastingheffing van natuurlijke personen plaats door middel van een boxenstelsel. "Box 1" bevat het belastbaar inkomen uit werk en woning, belast tegen het progressieve tarief (maximaal 52%). "Box 2" bevat het belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang en in "Box 3" wordt geheven over het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

Het uitgangspunt van participeren in de Maatschap is het beleggen van vermogen in privé: "Box 3". Dit is anders indien in specifieke gevallen de Participatie zou behoren tot het "ondernemingsvermogen" van de Vennoot of de Participatie deel uit zou maken van vermogen waarmee "belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden" wordt behaald. In dat geval worden de opbrengsten verminderd met de aftrekbare kosten uit de participatie belast tegen het progressieve tarief van "Box 1". Met de Nederlandse belastingdienst zal worden afgestemd dat een Participatie in de Maatschap die gehouden wordt door natuurlijke personen, voor wie de Participatie niet behoort tot het "ondernemingsvermogen" of vermogen vormt waarmee "belastbaar resultaat



uit overige werkzaamheden" wordt behaald, wordt aangemerkt als inkomen uit sparen en beleggen ("Box 3"). Voor de rendementsgrondslag wordt de waarde van de onroerende zaken van de Maatschap gesteld op de waarde in het economische verkeer.

Ten aanzien van "Box 3" is de zogeheten **forfaitaire rendementsheffing** van toepassing. De forfaitaire **rendementsheffing** houdt in dat het inkomen uit sparen en beleggen forfaitair gesteld wordt op 4% van het gemiddelde van de rendementsgrondslag aan het begin en aan het eind van het jaar, voor zover dit gemiddelde in totaal meer bedraagt dan het heffingsvrije vermogen. Op gezamenlijk verzoek van de belastingplichtige en zijn of haar partner kan het heffingsvrije vermogen van de partner overgedragen worden aan de belastingplichtige. De rendementsgrondslag wordt bepaald door de waarde van de bezittingen te verminderen met de waarde van de schulden die niet reeds bij de bepaling van het inkomen uit werk en woning ("Box 1") dan wel inkomsten uit aanmerkelijk belang ("Box 2") in aanmerking zijn genomen. Het genoemde forfaitaire inkomen uit sparen en beleggen zal worden belast tegen een tarief van 30%. Effectief wordt het aldus bepaalde vermogen derhalve jaarlijks belast tegen thans 1,2%.

Het daadwerkelijk gerealiseerde rendement is niet relevant voor de belasting van inkomen uit sparen en beleggen. Verkoopwinsten zijn dus onbelast en verliezen niet aftrekbaar. Er is een heffingsvrij vermogen (een soort belastingvrije som) van € 20.014. Voor

"fiscale partners" tezamen geldt een heffingsvrij vermogen van € 40.028. Dit bedrag wordt verhoogd met € 2.674 per minderjarig kind. De genoemde bedragen gelden voor het jaar 2007.

Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen zijn in beginsel over de netto-inkomsten onderworpen aan 25,5% vennootschapsbelasting (20% over de eerste € 20.000, 23,5% over de volgende € 35.000; beide percentages gelden voor 2007). Ook over de winst behaald bij vervreemding van één of meerdere vastgoedobjecten is belasting verschuldigd tegen dit tarief. Het belastbaar bedrag uit de Participatie in de Maatschap moet worden bepaald met inachtneming van de regels van "goed koopmansgebruik".

Omzetbelasting

De Maatschap kwalificeert als BTW-ondernemer. Hoewel de levering van onroerende zaken in bepaalde gevallen belast is met BTW, is in het algemeen geen BTW verschuldigd over de leveringen van de onderhavige onroerende zaken aan de Maatschap. Bij de verkoop van de onroerende zaken is in beginsel eveneens geen BTW verschuldigd.

De verhuur van woningen door de Maatschap vormt voor de heffing van BTW een vrijgestelde prestatie. Over de huursommen wordt derhalve geen BTW in rekening gebracht. Dit betekent ook dat BTW op kosten die aan de Maatschap in rekening worden

gebracht, bij de Maatschap niet aftrekbaar is.

Over de aan- en verkoop van Participaties in de Maatschap is geen BTW verschuldigd.

Overdrachtsbelasting

De verkrijging van onroerende zaken, waaronder begrepen participaties in onroerende zaken, is in beginsel onderworpen aan overdrachtsbelasting, tenzij een vrijstelling geldt. Daarnaast kan er een vermindering van toepassing zijn indien de verkrijging plaatsvindt binnen zes maanden na een eerdere belaste verkrijging. In het kort betekent dit dat de aankoop van het vastgoed belast is met overdrachtsbelasting. Bij de verkoop van het vastgoed is in beginsel ook overdrachtsbelasting verschuldigd, welke voor rekening komt van de koper.

Het bovenstaande betekent dat bij het aangaan van de Maatschap per saldo éénmaal overdrachtsbelasting verschuldigd is. Ook een latere verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is in beginsel belast. Aangezien er sprake is van een maatschap op aandelen vindt er op basis van huidige jurisprudentie een belaste verkrijging enkel plaats wanneer de verkrijger voor tenminste een derde deel van het geplaatste kapitaal verkrijgt. Bij een verkrijging van meer dan een derde deel van het geplaatste kapitaal is de verkrijger naar rato van zijn bezit overdrachtsbelasting verschuldigd berekend over de waarde van de onroerende zaken in de Maatschap of de eventuele hogere



tegenprestatie. Bij vervanging van Vennoten gedurende de looptijd van de Maatschap zal de vervangende Vennoot en zijn belastingadviseur aan de hand van de alsdan geldende stand van wetgeving en jurisprudentie moeten beoordelen of zich ter zake daarvan een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting voordoet.

Successierechten

Ingeval van overlijden van een Vennoot, is de waarde van dit evenredig aandeel in beginsel onderworpen aan Nederlandse successierechten. De hoogte van het tarief (5%-68%) en eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij onder meer afhankelijk van de mate van verwantschap. Ook bij overlijden van een in het buitenland woonachtige Vennoot, kan Nederlands successierecht verschuldigd zijn (recht van overgang). De heffingsgrondslag voor de heffing van het recht van overgang is in beginsel gelijk aan de heffingsgrondslag bij overlijden van een Nederlandse Vennoot.

Overige

Momenteel is het wetsvoorstel met betrekking tot het nieuwe personenvennootschapsrecht in behandeling in de Eerste Kamer. Naar verwachting zal het nieuwe personenvennootschapsrecht op zijn vroegst in 2008 in werking treden. Een maatschap zoals de onderhavige valt in beginsel onder het bereik van dit wetsvoorstel. Op grond van dit wetsvoorstel kan gekozen worden voor rechtspersoonlijkheid van de personenvennootschap. Het Ministerie van Financiën heeft naar aanleiding van dit

wetsvoorstel aangegeven dat geen wijziging in de behandeling van personenvennootschappen in de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting is beoogd: het is de bedoeling om voor de inkomsten- en vennootschapsbelasting de fiscale transparantie te handhaven, ongeacht of de personenvennootschap voor rechtspersoonlijkheid kiest of niet. Het behoud van de fiscale transparantie wordt ook beoogd door deze Maatschap.



Juridische aspecten

8.1 Maatschap

Algemeen

Een maatschap wordt aangegaan op basis van een overeenkomst tussen de maten. In deze overeenkomst worden de onderlinge rechten en verplichtingen tussen de maten vastgelegd. De Maatschapsovereenkomst is in concept in dit Prospectus opgenomen (zie Bijlage 1).

Aansprakelijkheid

Hoofregel is dat vennoten in een maatschap in beginsel voor gelijke delen aansprakelijk zijn jegens derden voor verplichtingen van de maatschap. Met de vreemd vermogen verstrekker zal worden overeengekomen dat hij ingeval van niet-nakoming er in geen geval verhaal mag worden genomen op het privé-vermogen van de Participanten. Er kan in een dergelijk geval alleen verhaald worden op het vermogen van de Maatschap, waaronder begrepen de inbreng van de Participanten.

Looptijd

De Maatschap wordt aangegaan voor circa zeven jaar op 12 juli 2007 of zoveel eerder of later als nodig is, doch uiterlijk op 12 oktober 2007. Participanten kiezen bewust voor een middellange termijn belegging.

8.2 Participaties

Iedere Participant neemt bij aanvang van de Maatschap deel voor een bedrag van € 25.000 per Participatie met een minimale deelname van twee Participaties, zijnde een bedrag van € 50.000. Deelname vindt plaats door

storting van het laatst genoemde bedrag in contanten. Het ligt in de bedoeling om 780 Participaties te plaatsen.

Een Participatie is niet overdraagbaar dan wel verhandelbaar in welke vorm dan ook.

In het geval van ontbinding van een rechtspersoon die Vennoot is, zal de vereffenaar de Beheerder hiervan onverwijld schriftelijk in kennis stellen en zal de waarde van de Participaties van de Vennoot-rechtspersoon in liquidatie binnen zes maanden na de datum van het besluit tot ontbinding worden uitgekeerd aan de Vennoot-rechtspersoon in liquidatie. De uitkering per Participatie zal dan gelijk zijn aan de boekwaarde van de Participatie per 31 december van het jaar voorafgaande aan de datum van het besluit tot ontbinding, zoals bepaald in de door de Vergadering van Vennoten vastgestelde jaarrekening. De aktekosten zijn voor rekening van de Vennoot-rechtspersoon in liquidatie. Een eventuele negatieve boekwaarde zal door de gerechtigde(n) direct worden voldaan.

De uitkering zal gefinancierd worden door de overige Vennoten door middel van vermindering van het aan hen uit te keren bedrag in het desbetreffende jaar.

In het geval van juridische fusie of juridische splitsing van een rechtspersoon die Vennoot is, gaan de door deze Vennoot-rechtspersoon gehouden Participaties over onder algemene titel, tenzij de Vennoten hiertoe geen schriftelijke toestemming verlenen. In het geval van overlijden van een Vennoot is geen toestemming



van alle Vennoten benodigd, maar geldt het volgende:

Bij overlijden houdt een Vennoot (natuurlijk persoon) op Vennoot te zijn, tenzij binnen zes maanden na overlijden:

- De Participaties worden toebedeeld aan de erfgenaam (erfgenamen).
- De Participaties worden afgegeven aan de persoon (personen) aan wie de Participaties zijn gelegateerd.
- Een volmacht aan het bestuur van de Maatschap wordt overhandigd waarin een persoon, zijnde een Vennoot of een rechthebbende, door de gezamenlijke rechthebbenden onherroepelijk wordt gemachtigd de rechten van de overleden Vennoot uit te oefenen.

Hierdoor blijft de erfgenaam (sub a), legataris (sub b) of rechthebbende (sub c) dan op dezelfde wijze als de overleden Vennoot gerechtigd in de Maatschap. Voorwaarde hiervoor is dat het gehele gestorte bedrag in de Maatschap wordt gelaten. Indien de erfgenaam, legataris of rechthebbende niet binnen zes maanden na overlijden van de Vennoot door schriftelijke kennisgeving aan de Beheerder van dit recht gebruik heeft gemaakt, zal de waarde van de Participaties van de overleden Vennoot worden uitgekeerd aan de rechthebbende(n).

De uitkering per Participatie zal dan gelijk zijn aan de boekwaarde van de Participatie per 31 december van het jaar voorafgaande aan het overlijden van de Vennoot, zoals bepaald in de door de Vergadering van Vennoten vastgestelde jaarrekening. De aktekosten zijn voor rekening van de

rechthebbende(n). Een eventuele negatieve boekwaarde zal door de gerechtigde(n) direct worden voldaan.

De uitkering zal gefinancierd worden door de overige Vennoten door middel van vermindering van het aan hen uit te keren bedrag in het desbetreffende jaar.

8.3 Bestuur

Het bestuur van de Maatschap berust bij ten minste twee Vennoten (natuurlijke personen), benoemd door de Vergadering van Vennoten uit haar midden. In eerste instantie zal de Beheerder bij oprichting van de Maatschap en met toestemming van de betreffende Vennoten, een tijdelijk bestuur aanwijzen, welke fungeert tot en met de constituerende vergadering.

8.4 Beheerder

De Beheerder zal ten behoeve van het Fonds optreden als beheerder in de zin van de Wft. Als beheerder treedt op Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V., een 100%-dochteronderneming van Staalbankiers N.V.

Staalbankiers N.V. behoort tot de Eureko/Achmea Groep. Deze groep heeft als kernactiviteiten het aanbieden van (gecombineerde) verzekerings-, bancaire- en vermogensbeheer-producten en -diensten, alsmede hulpverlening.

Achmea is de grootste verzekeringsgroep in de Nederlandse markt. Achmea staat achter merken zoals Interpolis, Centraal Beheer Achmea, Zilveren Kruis Achmea, Avéro Achmea en FBTO. Gemeenschappelijke ambitie van alle

verzekeraars en dienstverleners verenigd in Achmea is het ontzorgen van klanten.

Het beheer van de Objecten zal worden verzorgd door de afdeling Vastgoedfondsen van Staalbankiers. Staalbankiers is de handelsnaam van Staalbankiers N.V. De afdeling Vastgoedfondsen verzorgt ten behoeve van de Maatschap het administratieve, financiële, commerciële en technische beheer van de Objecten.

In de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (zie Bijlage 2) zijn onder meer de verhouding tussen de Beheerder en de Maatschap alsmede de taken van de Beheerder vastgelegd. De Beheerder is bevoegd om een gedeelte van zijn taken door een derde te doen uitoefenen, waarbij geldt dat een dergelijke delegatie niet afdoet aan de verantwoordelijkheid van de Beheerder jegens de Maatschap voor de juiste uitvoering van die taken.

De Beheerder zal deze taken uitvoeren in overeenstemming met de beleggingsdoelstelling van de Maatschap en met inachtneming van de bepalingen van de wet, de Wft, het Prospectus, de Maatschapsovereenkomst, de Overeenkomst van Beheer en Bewaring, de door de AFM gestelde vergunningsvereisten en de op enig moment geldende wet- en regelgeving. Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Den Haag en aldaar kantoorhoudende aan de Lange Houtstraat 8. Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. is op 16 augustus 1995 opgericht.



Haar statuten zijn laatstelijk op 13 september 2006 gewijzigd, verleden voor mr. B.J.M. Geenen-Timmermans, notaris te Amsterdam. Zij is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Haaglanden onder nummer 27155365. Het eigen vermogen van de Beheerder bedraagt conform de eisen die de Wft te dien aanzien stelt, ten minste € 225.000. Het boekjaar van de Beheerder is gelijk aan het kalenderjaar.

De statuten van de Beheerder zijn opgenomen in dit Prospectus (zie Bijlage 3).

De directie van de Beheerder bestaat uit:

- de heer H.W. te Beest RA RE, woonplaats Castricum;
- de heer P.A. de Ruijter RA, voorzitter, woonplaats Almere.

De heren P.A. de Ruijter RA en H.W. te Beest RE RA zijn op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst in hun hoedanigheid van bestuurders van de Beheerder.

De Beheerder treedt thans op als beheerder in de zin van de Wft van het navolgende fonds:

- Maatschap Woningmaatschap XXXVIII.

De onderstaande fondsen staan thans nog onder beheer van Staalbankiers, afdeling Vastgoedfondsen. Aan elk van deze fondsen is destijds een tijdelijke vergunning verleend op grond van het zogenaamde "maatschapsbeleid" van de AFM. Deze vergunningen zijn ingetrokken. De fondsen staan derhalve niet langer onder actief toezicht van

AFM en vallen niet onder de huidige Wft.

- Maatschap Woningmaatschap XXV;
- Maatschap Woningmaatschap XXVI;
- Maatschap Woningmaatschap XXVII;
- Maatschap Woningmaatschap XXVIII;
- Maatschap Woningmaatschap XXIX;
- Maatschap Woningmaatschap XXX;
- Maatschap Woningmaatschap XXXI;
- Maatschap Woningmaatschap XXXII;
- Maatschap Woningmaatschap XXXIII;
- Maatschap Woningmaatschap XXXIV;
- Maatschap Woningmaatschap XXXV;
- Maatschap Woningmaatschap XXXVI;
- Maatschap Woningmaatschap XXXVII;
- Vastgoedmaatschap Alliance;
- Vastgoedmaatschap Schiphol-Rijk;
- Winkelmaatschap Neêrlands Goet;
- Vastgoedmaatschap De Hofstad;
- Winkelmaatschap De Citadel;
- Winkelmaatschap Het Fundament.

8.5 Bewaarder

De Bewaarder zal ten behoeve van het Fonds optreden als bewaarder in de zin van de Wft. Als bewaarder treedt op Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen.

De Bewaarder is opgericht op 27 oktober 2005 bij akte verleden voor mr. Bertha Josephina Maria Geenen-Timmermans, notaris te Amsterdam. Zijn statuten zijn laatstelijk gewijzigd op 14 augustus 2006, verleden voor mr. Bertha Josephina Maria Geenen-Timmermans, notaris te Amsterdam. De Bewaarder is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Haaglanden onder nummer 27281823.

De volledige tekst van de statuten van de Bewaarder is in dit Prospectus opgenomen als Bijlage 4.

De statutaire zetel van de Bewaarder is gelegen te Den Haag. De Bewaarder houdt kantoor te (2511 CW) Den Haag aan de Lange Houtstraat 8. Het bestuur van de Bewaarder bestaat uit de volgende personen:

- de heer mr.ing. J.F.A.M. van Kimmenaede;
- de heer E.B. Kloos;
- de heer prof.dr. W.M. Lammerts van Bueren.

Deze personen zijn conform de eisen van de Wft getoetst op de vereiste deskundigheid en betrouwbaarheid.

Het doel van de Bewaarder is het optreden als bewaarder van het Fonds, over het algemeen voor een periode van zeveneneenhalf jaar. Zodra de Maatschap zal zijn geliquideerd, zal de Bewaarder zijn activiteiten als bewaarder voor het Fonds beëindigen. Conform de eisen van de Wft is de Bewaarder onafhankelijk ten opzichte van de Beheerder en heeft de Bewaarder aldus geen personele of financiële banden met de Beheerder. Bovendien maakt de Bewaarder, zoals de Wft vereist, in belangrijke mate zijn bedrijf van het bewaren en administreren van beleggingsobjecten van derden. De Bewaarder treedt thans op als bewaarder in de zin van de Wft van het onderstaande fonds:

- Maatschap Woningmaatschap XXXVIII.
- In de toekomst zal de Bewaarder ook optreden als bewaarder voor nieuw op te richten vastgoedfondsen van de Initiatiefnemer.

In de Overeenkomst van Beheer en Bewaring is een uiteenzetting van de taken en verantwoordelijkheden van de Bewaarder opgenomen. De Bewaarder



zal bij de uitvoering van deze taken en verantwoordelijkheden te allen tijde uitsluitend in het belang van de Vennoten handelen.

Uiterlijk op de Aanvangsdatum zal de Bewaarder de eigendom van de Objecten verkrijgen. Direct na verkrijging van de Objecten door de Bewaarder op de Aanvangsdatum zal deze de economische eigendom van de Objecten overdragen aan de Maatschap. De Bewaarder zal voor rekening en risico van de Maatschap optreden als geldnemer ter zake van de hypothecaire financiering die zal worden verstrekt door Staalbankiers N.V. De Bewaarder zal onder andere tot taak hebben het ontvangen en beheren van de stortingen op de Participaties, het doen van betalingen ter zake van de aankopen van de Objecten, het ontvangen van de inkomsten van huur- en verkoopopbrengsten en andere baten ten behoeve van de Vennoten en het doen van uitkeringen aan de Vennoten, alsmede het toezicht houden op de Beheerder conform dit Prospectus.

Het eigen vermogen van de Bewaarder bedraagt conform de eisen die de Wft te dien aanzien stelt, ten minste € 112.500. Het boekjaar van de Bewaarder is gelijk aan het kalenderjaar en eindigt derhalve op 31 december van ieder jaar.

In de door de Beheerder opgestelde jaarrekening van de Maatschap worden de liquide middelen en de hypothecaire schuld alsmede alle baten en lasten van de Bewaarder, voor zover betrekking hebbende op het Fonds, verwerkt. De jaarrekening wordt gecontroleerd door

een door de Bewaarder benoemde registeraccountant. De jaarrekening zal binnen vier maanden na afloop van het boekjaar worden toegezonden aan de Vennoten en, na vaststelling, voor betrokkenen ter inzage liggen ten kantore van de Beheerder alsmede worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Voor de halfjaarcijfers geldt een termijn van negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar. Alle door de Bewaarder gemaakte en te maken kosten zullen integraal aan de Maatschap worden doorberekend en zullen worden verrekend in overeenstemming met het bepaalde in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

8.6 Vergadering van Vennoten

Vergaderingen van Vennoten worden gehouden zo dikwijls het bestuur van de Maatschap, de Beheerder, de Bewaarder of een aantal Vennoten die gezamenlijk ten minste tien procent (10%) van het totale aantal Participaties bezitten zulks nodig oordelen, doch ten minste éénmaal per jaar.

De bijeenroeping van een Vergadering van Vennoten geschiedt door de Beheerder, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste vijftien dagen voor de aanvang van die vergadering aan het adres van iedere Vennoot, alsmede op de website van de Beheerder.

Ingrijpende besluiten ten aanzien van de Maatschap kunnen slechts worden genomen met eenstemmigheid in een vergadering, waarbij alle Vennoten aanwezig dan wel vertegenwoordigd

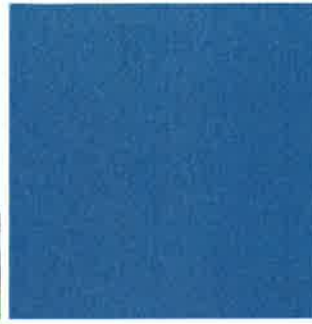
zijn. Verwezen wordt naar artikel 11 van de Maatschapsovereenkomst.

Uitsluitend op basis van een door de Beheerder ingebracht voorstel en met instemming van de Bewaarder en het bestuur van de Maatschap, kan een besluit tot ontbinding van de Maatschap vóór het einde van de looptijd, te weten 29 juni 2014 worden genomen met een meerderheid van ten minste $\frac{3}{4}$ van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering van Vennoten, waarin ten minste een zodanig aantal Vennoten aanwezig dan wel vertegenwoordigd is dat ten minste $\frac{3}{4}$ van het totaal aantal stemmen uitgebracht kan worden. Uitsluitend op basis van een door de Beheerder ingebracht voorstel en met instemming van de Bewaarder en het bestuur van de Maatschap, kan een besluit tot voortzetting ná 29 juni 2014 worden genomen met algehele stemmen in een Vergadering van Vennoten, waarin alle Vennoten aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn.

8.7 Geliëerde partijen

De Objecten zullen door de Bewaarder ten behoeve van het Fonds worden verworven van Staal Satelliet I B.V. die de door haar verkregen Objecten recent heeft gekocht van niet-geliëerde partijen. Nadien zal geen acquisitie meer plaatsvinden.

Bij het uitvoeren van haar werkzaamheden zal de Beheerder gebruikmaken van de diensten van een geliëerde partij: Staalbankiers. De beheerstaken worden verzorgd door de afdeling Vastgoedfondsen van Staalbankiers. Bij de uitoefening van deze taken treedt Staalbankiers



uitsluitend op in het belang van de Vennoten. Hierop houdt de Bewaarder toezicht.

De uitbesteding zal plaatsvinden in overeenstemming met artikel 38 van het BGfo met betrekking tot de voorwaarden waaraan voldaan moet worden bij het uitbesteden van een of meer taken van beheer.

De financiering voor de aankoop van de Objecten wordt verstrekt door Staalbankiers N.V. tegen marktconforme tarieven en andere voorwaarden (zie hoofdstuk 6 'Financiering').

Er zal niet in gelieerde partijen worden belegd.

8.8 Wetsvoorstel Personenvennootschappen

Enige tijd geleden is een wetsvoorstel inzake het nieuwe personenvennootschapsrecht ingediend (Titel 7.13 Burgerlijk Wetboek), waarin de regelgeving met betrekking tot personenvennootschappen wordt gewijzigd. Dit wetsvoorstel, dat thans in behandeling is bij de Eerste Kamer, zal naar verwachting in 2008 in werking treden. Onder de gewijzigde wetgeving wordt onder andere aan bepaalde personenvennootschappen rechts-persoonlijkheid toegekend, de zogenaamde openbare vennootschap. Een van de kenmerken van een openbare vennootschap is een door die vennootschap gevoerde naam. Indien bij de inwerkingtreding van het wetsvoorstel blijkt dat bepalingen uit de Maatschapsovereenkomst in strijd zijn met de nieuwe wetgeving, zullen deze bepalingen worden vervangen door

bepalingen met gelijke economische strekking die in overeenstemming zijn met de nieuwe wetgeving.

8.9 Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

De Beheerder onderschrijft het belang van een transparante vastgoedmarkt en heeft haar commitment afgegeven aan de doelstellingen van de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV). De doelstellingen van de STV zijn onder meer de verhoging van de onderlinge vergelijkbaarheid van vastgoedfondsen en verhoging van de professionaliteit in de vastgoedsector. Voorts zal de STV een inhoudelijke toetsing van prospectussen uitvoeren. De Beheerder zal hieraan zijn medewerking verlenen en prospectussen van volgende fondsen laten toetsen. Naar verwachting zal de STV in de loop van 2007 starten met dergelijke toetsingen.

De onafhankelijke Stichting Transparantie Vastgoedfondsen is eind 2006 opgericht.

8.10 Verslaglegging en waarderingsgrondslagen

Voor commerciële en fiscale doeleinden zal aan het einde van elk boekjaar en op het moment van liquidatie van de Maatschap, de waarde van de Participaties worden vastgesteld. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Jaarlijks wordt door de Beheerder binnen vier maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging door de Vergadering van Vennoten van deze termijn met ten hoogste zes maanden op grond van bijzondere omstandigheden, een jaarrekening

opgesteld, bestaande uit een balans per 31 december en een winst- en verliesrekening met een toelichting, alsmede een jaarverslag.

Alle inkomsten van de Maatschap worden op de winst- en verliesrekening verantwoord, waaronder onder meer de opbrengsten van de Objecten en overige inkomsten, alsmede de kosten van de Objecten waaronder ten deze ook te verstaan de financieringskosten, de beheerkosten en alle kosten welke door derden ter zake van hun advisering in rekening zullen worden gebracht aan de Maatschap.

In de jaarrekening zullen de Objecten worden gewaardeerd op de kostprijs dan wel de lagere marktwaarde, tenzij de wet- en regelgeving aanleiding geeft tot gewijzigde waardering. Overige activa worden gewaardeerd op de nominale waarde.

Tevens worden de liquide middelen en de hypothecaire schuld alsmede alle baten en lasten van de Bewaarder, voor zover betrekking hebbende op het Fonds, in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening wordt gecontroleerd door een door de Bewaarder benoemde registeraccountant. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.

Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarrekening vastgesteld door de Vergadering van Vennoten bij een besluit dat is genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de



Vergadering van Vennoten geen kennis heeft kunnen nemen van de hiervoor genoemde verklaring van de accountant.

8.11 Bekendmaking van wijziging in de voorwaarden

Het voorstel dan wel een besluit tot wijziging van de Maatschaps-overeenkomst kan slechts plaatsvinden met een meerderheid van ten minste drievierde van de uitgebrachte stemmen in een vergadering van Vennoten waarin ten minste een zodanig aantal Vennoten aanwezig dan wel vertegenwoordigd is dat ten minste drievierde van het totaal aantal stemmen uitgebracht kan worden. Bedoelde wijziging is eerst van kracht nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt.

Een voorstel tot wijziging dan wel de feitelijke wijziging van de voorwaarden die gelden tussen het Fonds en de Vennoten wordt bekend gemaakt aan het adres van iedere Vennoot afzonderlijk en wordt tevens op de website van de Beheerder geplaatst vergezeld van een toelichting van de Beheerder. De procedure van wijziging van de voorwaarden die gelden tussen het Fonds en de Vennoten is beschreven in artikel 16 van de Maatschaps-overeenkomst.

Wijzigingen in de voorwaarden waarbij de rechten of zekerheden van de Vennoten worden verminderd, dan wel lasten aan de Vennoten worden opgelegd, worden niet ingeroepen alvorens drie maanden zijn verstreken na bekendmaking van de wijziging. Vennoten kunnen ook tijdens deze

driemaandstermijn, ten behoeve van de fiscale transparantie, niet uit de Maatschap treden.

Elk voorstel tot wijziging, alsmede elke wijziging van de voorwaarden wordt gemeld aan de AFM overeenkomstig artikel 4:47 lid 1 van de Wft.

8.12 Toezicht door AFM

De AFM heeft op 14 september 2006 een vergunning verleend als bedoeld in artikel 4 van de Wtb (thans artikel 2:67 Wft) aan Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. Op basis van deze vergunning is de Beheerder bevoegd beleggingsinstellingen te beheren die beleggen in vastgoed. Het registratiedocument van de Beheerder is opgenomen als Bijlage 5.

In het kader van de vergunnings-aanvraag van de Beheerder zijn de Bestuurders van de Beheerder en de Bewaarder door de AFM getoetst op hun deskundigheid en betrouwbaarheid.

Het Prospectus is opgesteld in overeenstemming met de Wft en tijdig aan de AFM overgelegd. Deloitte Accountants B.V. heeft een verklaring opgesteld dat het Prospectus ten minste die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van artikel 118, lid 1 van het BGfo zijn vereist. Deze verklaring is opgenomen in hoofdstuk 12 van dit Prospectus.

Van een verzoek aan de toezichthouder ingevolge artikel 1:104, lid 1, onder a, Wft tot intrekking van de vergunning van de Beheerder wordt mededeling gedaan in een landelijk verspreid Nederlands dagblad alsmede op de

website van de Beheerder (www.staalbankiers.nl).

8.13 Informatieverstrekking

De Beheerder verschaft informatie via haar website (www.staalbankiers.nl). Op deze website is informatie beschikbaar, waaronder de krachtens de Wft vereiste informatie ten aanzien van de Beheerder alsmede informatie ten aanzien van het Fonds.

De Beheerder vermeldt het adres van haar website in het Prospectus, bedoeld in artikel 4:46, lid 3 van de Wft, in de halfjaarcijfers en de jaarverslagen van de Beheerder en van de Maatschap. Indien de Beheerder informatie welke zij krachtens de Wft beschikbaar dient te stellen of te verstrekken, op haar website publiceert of anderszins in elektronische vorm beschikbaar stelt, vermeldt de Beheerder daarbij tevens dat desgevraagd een afschrift van die informatie wordt verstrekt en, indien van toepassing, welke kosten daaraan verbonden zijn.

De Beheerder doet melding van het feit dat uitkeringen worden verricht, van de samenstelling van deze uitkeringen alsmede de wijze van betaalbaarstelling aan het adres van iedere Vennoot afzonderlijk, alsmede op haar website.

In overeenstemming met het gestelde in de Wft publiceert de Beheerder daarnaast op haar website de volgende informatie:

- het Prospectus en de voorwaarden van het Fonds, waaronder de Overeenkomst van Beheer en Bewaring;



- de meest recente jaarrekening/ jaarverslag van de Beheerder en de verklaring van de accountant dat de jaarrekening van de Beheerder is onderzocht;
- de meest recente jaarrekening/ jaarverslag van de Bewaarder en van het Fonds, zodra deze beschikbaar zijn, en de verklaring van de accountant dat de jaarrekening van de Bewaarder en het Fonds zijn onderzocht;
- de meest recente halfjaarcijfers van de Beheerder;
- de meest recente halfjaarcijfers van het Fonds, zodra deze beschikbaar zijn;
- de gegevens omtrent de Beheerder, de Bewaarder en het Fonds, welke ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen;
- de vergunning van de Beheerder en, indien door AFM is verstrekt, het besluit ingevolge artikel 2:65, lid 3 Wft.

Tevens stelt de Beheerder ten behoeve van de Vennoten maandelijks een opgave met toelichting op, waarin de volgende gegevens zijn opgenomen:

- de totale waarde van de beleggingen van het fonds;
- een overzicht van de samenstelling van de beleggingen;
- het aantal participaties.

Tussen de tijdstippen van opstelling van de opgave ligt ten minste een week. De opgave wordt ondertekend door de Bewaarder en gepubliceerd op de

website van de Beheerder. De Beheerder verstrekt desgevraagd een afschrift van voornoemde opgave aan de Vennoten tegen ten hoogste de kostprijs.

Alle aan de Vennoten in het Fonds toegezonden stukken, de vergunning van de Beheerder, de Maatschapsovereenkomst en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring liggen eveneens ter inzage ten kantore van de Beheerder. Desgevraagd wordt een afschrift van de hiervoor genoemde stukken kosteloos verstrekt aan de Vennoten.

De Beheerder deelt desgevraagd aan een ieder de intrinsieke waarde van de rechten van deelneming mee.

8.14 Klachtenprocedure

De beheerder heeft de behandeling van klachten uitbesteed aan Staalbankiers N.V. De klachtenregeling vindt u op www.staalbankiers.nl. Desgevraagd stelt de Beheerder een afschrift van de klachtenregeling aan de Vennoot ter beschikking.

Vennoten die een klacht wensen in te dienen, kunnen dat schriftelijk doen bij: Staalbankiers N.V. t.a.v. de secretaris van de Klachtencommissie Postbus 327 2501 CH Den Haag

Of per e-mail naar compliance@staalbankiers.nl.

Risicofactoren

9.1 Inleiding

Vastgoed is in het algemeen een interessant beleggingsobject waarmee de belegger goede rendementen kan behalen. Beleggers dienen echter te beseffen en te aanvaarden dat beleggen in vastgoed niet zonder risico's is.

In dit hoofdstuk worden de meest voorkomende risico's ten aanzien van het beleggen in vastgoed kort beschreven in volgorde van de belangrijkheid ervan in overeenstemming met artikel 8 van Bijlage E van het BGfo. Tevens worden beleggers erop gewezen dat het mogelijk is dat de in dit hoofdstuk beschreven risico's zich in combinatie met elkaar voordoen hetwelk een drukkende werking zal hebben op het algehele rendement.

9.2 Marktwaarderisico

Het rendement op beleggingen in vastgoed wordt mede beïnvloed worden door algemene economische en meer specifieke marktontwikkelingen. Dit rendement wordt mede bepaald door de waardeontwikkeling van de Objecten. De woningprijzen kunnen tengevolge van de marktomstandigheden aan veranderingen onderhevig zijn.

9.3 Exploitatierisico

Het rendement op beleggingen in vastgoed wordt mede bepaald door het rendement uit de exploitatie van de Objecten. De kosten en opbrengsten van exploitatie zijn onderhevig aan de marktomstandigheden en zijn voor de gehele looptijd van het Fonds niet exact aan te geven.

9.4 Rendementsrisico

De geprognoseerde rendementscijfers zijn gebaseerd op veronderstellingen die in dit Prospectus zijn toegelicht. De veronderstellingen van de Beheerder zijn gebaseerd op de huidige economische kennis en een inschatting van de woningmarkt en van de Objecten in het bijzonder. Indien de werkelijkheid afwijkt van de gehanteerde veronderstellingen, dan heeft dit een effect op het geprognoseerde Rendement. Er is geen garantie dat het geprognoseerde Rendement wordt behaald.

9.5 Financieringsrisico

Bij de aanvang van de Maatschap is € 40.000.000 gefinancierd door middel van een vaste lening met een looptijd van zeven jaar. Daarnaast is € 18.453.200 gefinancierd op basis van een roll-overlening. Door deze mix van twee verschillende financieringslooptijden, gebaseerd op de graad van de verkoop van de Objecten, wordt het renterisico beperkt. Echter, met name door een mismatch tussen de looptijden van de financiering en de graad van uitponden kunnen rentefluctuaties leiden tot hogere rentekosten.

9.6 Vastgoedrisico

Aan de verwerving en de exploitatie van de Objecten zijn risico's verbonden. De Objecten zijn verworven in de staat waarin zij zich op dat moment bevonden. Zo kan er onder meer sprake zijn van vervuiling van de grond, vocht, slecht onderhoud, fouten in de constructie en in zijn algemeenheid



beperkingen in het gebruik van de Objecten.

9.7 Leegstandrisico

Een belangrijk risico bij het beleggen in de Objecten is leegstand.

Huurinkomsten vormen samen met de winst bij verkoop de belangrijkste factoren voor het rendement.

Het Fonds richt zich mede op de verkoop van de Objecten nadat het huurcontract door de huurder is beëindigd. In de periode tussen de datum van opzegging en de verkoopdatum kan zich dus leegstand voordoen.

Het leegstandrisico kan worden beperkt door de mogelijkheid om bij gewijzigde marktomstandigheden het (leegstaande) Object door te verhuren.

9.8 Debiteurenrisico

De inkomsten van het Fonds zullen bestaan uit de huuropbrengsten van de Objecten. Er bestaat een risico dat een of meer huurders hun verplichtingen niet c.q. niet tijdig kunnen voldoen.

9.9 Fiscaal risico

Aan de Belastingdienst is gevraagd te bevestigen dat de Maatschap voor de Nederlandse inkomsten- en vennootschapsbelasting als "fiscaal transparant" moet worden aangemerkt en dat een Participatie in de Maatschap voor particuliere beleggers (natuurlijke personen) voor de inkomstenbelasting

wordt belast in "Box 3" ("Sparen en beleggen"), waardoor bepaalde risico's ten aanzien van wel of niet heffen van Participaties in "Box 3" zullen worden beperkt, mits de afspraken -zoals deze zijn gemaakt- worden nageleefd.

Zowel uw persoonlijke situatie als wijzigingen in wet- en regelgeving, jurisprudentie, inzichten van de belastingdienst en de uitleg van het hiervoor genoemde kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op de fiscale behandeling van de Maatschap en de Participaties. Daardoor kan het nettorendement op dit product worden beïnvloed.

Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, mede in verband met hun persoonlijke situatie, hun eigen belastingadviseur vooraf te raadplegen.

9.10 Risico van onverzekerde schade

Er bestaat het risico dat het Fonds onverzekerbare schade lijdt. Sommige schades zijn namelijk niet te verzekeren, zoals schade ontstaan ten gevolge van oorlog, terreur en natuurrampen.

9.11 Risico van inflatie

De inflatie kan zowel in positieve als in negatieve zin invloed hebben op de waardeontwikkeling en de huurinkomsten van de Objecten. Beïnvloed door inflatie worden met name het exploitatieresultaat en de huurinkomsten en waardeontwikkeling van de Objecten.

9.12 Risico van politiek en/of wijziging van wet- of regelgeving

De beleggingen zijn onderworpen aan en worden beïnvloed door wet- en regelgeving. Wijzigingen of aanscherpingen van regelgeving op het gebied van huur en huurbescherming, milieu en bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften kunnen directe negatieve invloed hebben op de verhuur en verkoopmogelijkheden van het vastgoed en daarmee op het rendement van het Fonds.

Geen zekerheid kan worden gegeven dat de wet- en regelgeving, dan wel de interpretatie, uitvoering of wijziging van bestaande wet- en regelgeving, niet zal leiden tot extra kosten of geen andere nadelige gevolgen zal hebben voor het beheer van het vastgoed.

Inschrijving

10.1 Inschrijving

De inschrijving tot deelneming in Maatschap Woningmaatschap XXXIX wordt in beginsel opengesteld tot en met 29 juni 2007. De Maatschap wordt aangegaan op 12 juli 2007 of zoveel eerder of later indien de omstandigheden hiertoe aanleiding geven doch uiterlijk 12 oktober 2007.

De omvang is € 25.000 per Participatie met een minimale deelname van twee Participaties per Participant. Er zijn 780 Participaties beschikbaar.

Inschrijving dient plaats te vinden door invulling en ondertekening van het bijgevoegde inschrijvingsformulier, vergezeld van:

1. een kopie van een geldig legitimatiebewijs van een natuurlijk persoon, of
2. van een rechtspersoon: een kopie van het uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel tezamen met een kopie van het geldige legitimatiebewijs van de natuurlijke perso(o)n(en) die bevoegd zijn de rechtspersoon te vertegenwoordigen.

De genoemde bescheiden dienen aan Staalbankiers te worden toegezonden. De inschrijver wordt er hierbij op gewezen dat een inschrijving op twee namen niet (meer) wordt geaccepteerd.

Inschrijvingen die op de datum van toewijzing incompleet zijn, worden van toewijzing uitgesloten.

10.2 Toewijzing

Nadat de inschrijvingstermijn is gesloten, zal toewijzing van de participaties door Staalbankiers geschieden. Het recht wordt voorbehouden inschrijvingen zonder opgave van reden geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen.

Na ontvangst van het bericht van toewijzing van Participaties (minimaal twee per Participant) dient per omgaande een bedrag ter grootte van het aantal toegewezen Participaties maal € 25.000 te worden overgemaakt naar bankrekeningnummer 77.64.17.886 ten name van Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen inzake Woningmaatschap XXXIX te Den Haag.

10.3 Persoonsgegevens

De Initiatiefnemer en de Bewaarder zullen ervoor zorgdragen dat de persoonlijke gegevens die de belegger aanlevert, te allen tijde vertrouwelijk worden behandeld, met inachtneming van de bepalingen van de Wet bescherming persoonsgegevens.

De gegevens zullen niet aan derden ter beschikking worden gesteld, tenzij dit noodzakelijk is om uitvoering te geven aan hetgeen in dit Prospectus (inclusief bijlagen) is bepaald, of indien een wettelijk voorschrift dit voorschrijft.

Hoofdstuk 11



Betrokken partijen

Maatschap

Woningmaatschap XXXIX
Lange Houtstraat 8
2511 CW DEN HAAG

Initiatiefnemer / Plaatsing

Staalbankiers
Lange Houtstraat 8
2511 CW DEN HAAG

Beheerder

Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V.
Lange Houtstraat 8
2511 CW DEN HAAG

Bewaarder

Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen
Lange Houtstraat 8
2511 CW DEN HAAG

Notaris

Voorneman Geenen notarissen
A.J. Ernststraat 199
1083 GV AMSTERDAM

Accountant

Deloitte Accountants B.V.
Admiraliteitskade 50
3063 ED ROTTERDAM

Belastingadviseur

Deloitte Belastingadviseurs B.V.
Oostmaaslaan 71
3063 AN ROTTERDAM



Verklaringen van de accountant

12.1 Goedkeurend assurance-rapport

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de assurance-opdracht aangaande de inhoud van het Prospectus Woningmaatschap XXXIX uitgevoerd. In dit kader hebben wij onderzocht of het Prospectus d.d. 16 mei 2007 van Woningmaatschap XXXIX te Den Haag ten minste de ingevolge artikel 4:49 lid 2 a tot en met 2 e van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat. Deze assurance-opdracht is gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid.

De verantwoordelijkheden zijn als volgt verdeeld:

- De beheerder van Woningmaatschap XXXIX is verantwoordelijk voor de opstelling van het Prospectus dat ten minste de ingevolge de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat.
- Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te verstrekken zoals bedoeld in artikel 4:49 lid 2 c van de Wet op het financieel toezicht.

Inherente beperking in het onderzoek

Ingevolge artikel 4:49 lid 2 a van de Wet op het financieel toezicht dient het Prospectus alle gegevens te bevatten die noodzakelijk zijn voor beleggers om zich een oordeel te vormen over de beleggingsinstelling en de daaraan verbonden kosten en risico's. Aangezien onbekend is welke gegevens voor individuele beleggers noodzakelijk zijn, is het niet mogelijk de volledigheid van de op te nemen gegevens vast te stellen.

Werkzaamheden

Ons onderzoek is verricht in overeenstemming met Nederlands recht,

waaronder Standaard 3000 "Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie". Op basis daarvan hebben wij de door ons in de gegeven omstandigheden noodzakelijk geachte werkzaamheden verricht om een conclusie te kunnen formuleren.

Wij hebben getoetst of het Prospectus de ingevolge artikel 4:49 lid 2 b tot en met 2 e van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat. Daarnaast hebben wij, voor zover redelijkerwijs mogelijk als gevolg van de inherente beperking, vastgesteld dat het Prospectus de ingevolge artikel 4:49 lid 2 a van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat die noodzakelijk zijn voor beleggers om zich een oordeel te vormen over de beleggingsinstelling en de daaraan verbonden kosten en risico's.

Conclusie

Op grond van onze werkzaamheden en met inachtneming van de voren genoemde inherente beperking komen wij tot de conclusie dat het Prospectus ten minste de ingevolge artikel 4:49 lid 2 a tot en met 2 e van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat die voor beleggers noodzakelijk zijn om zich een oordeel te vormen over de beleggingsinstelling en de daaraan verbonden kosten en risico's.

Rotterdam, 16 mei 2007

Deloitte Accountants B.V.

Drs H.H.H. Wieleman RA



12.2 Onderzoeksrapport van de accountant

Opdracht

Wij hebben de in dit Prospectus opgenomen prognose van Woningmaatschap XXXIX te Den Haag over de periode 2007 tot en met 2013 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd (opgenomen in hoofdstuk 5 van het Prospectus), is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Beheerder van de beleggingsinstelling. 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 in Nederland

algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

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.

Rotterdam, 16 mei 2007

Deloitte Accountants B.V.

Drs H.H.H. Wieleman RA



Verklaring van de Belastingadviseur

Deloitte Belastingadviseurs B.V. heeft hoofdstuk 7 van dit Prospectus betreffende de fiscale aspecten opgesteld met inachtneming van de fiscale wetgeving, fiscale besluiten en fiscale jurisprudentie per 1 april 2007. Deloitte Belastingadviseurs B.V. verklaart voor zover haar redelijkerwijs bekend dat de gegevens in hoofdstuk 7 van dit Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geen gegevens zijn weggelaten waarvan door vermelding de strekking van dit Prospectus zal wijzigen.

Rotterdam, 15 mei 2007

Deloitte Belastingadviseurs B.V.



Verklaring van de Beheerder

Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. verklaart in haar hoedanigheid van beheerder in de zin van artikel 1:1 Wft van de Maatschap dat zowel zijzelf, de Bewaarder als de Maatschap voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels en dat het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels.

Den Haag, 16 mei 2007

Staalbankiers Vastgoedfondsen
Beheer B.V.

Bijlage 1



Maatschapsovereenkomst

Definities

maatschap: de maatschap Maatschap Woningmaatschap XXXIX, te vestigen te 's-Gravenhage; en voornemens aldaar kantoor te houden aan de Lange Houtstraat 8 (2511 CW), aangevangen op twaalf april tweeduizend zeven voor circa zeven (7) jaar, welke termijn eerst aanvangt op of omstreeks een mei tweeduizend zeven voor een periode van circa zeven (7) jaar door maximaal zevenhonderd tachtig (780) vennoten;

vennoot/vennoten: de natuurlijke- of rechtspersonen, die zullen toetreden tot de maatschap;

maatschapaandeel: alle door de desbetreffende vennoot genomen participaties in het vermogen van de maatschap;

participatie: een inbreng ter grootte van vijftienduizend euro (EUR 25.000,00), rechtgevend op één/zevenhonderd tachtigste (1/780e) aandeel in het vermogen van de maatschap en naar rato van dat aandeel rechtgevend op alle inkomsten, en naar rato deelnemende in alle uitgaven en verliezen van de maatschap alsmede rechtgevend op één stem in de vergadering van vennoten;

project: de tot het vermogen van de maatschap behorende onroerendgoedprojecten, ten behoeve van particuliere bewoning, onder meer gelegen te Almelo, Amersfoort, Amstelveen, Amsterdam, Apeldoorn, Arnhem, Bodegraven, Breda, Breukelen, Capelle aan den IJssel, 's-Hertogenbosch, Dordrecht, Driebergen, Eindhoven, Emmeloord, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Helmond, Hoorn, IJmuiden, Kerkrade,



Leiden, Maastricht, Nieuwegein,
Nijmegen, Noordwijk, Papendrecht,
Roden, Roermond, Rosmalen,
Rotterdam, Schiedam, Sittard, Tilburg,
Veghel, Venlo, Vlaardingen,
Voorschoten, Weert en Zutphen;

vergadering: de vergadering van de vennoten;

beheerder: de rechtspersoon belast met het beheer van het vermogen van de maatschap;

bewaarder: de rechtspersoon belast met de bewaring van de activa van de maatschap;

overeenkomst van beheer en bewaring: de hiervoor in de aanhef bedoelde driepartijen-overeenkomst, welke wordt/is gesloten tussen de maatschap, de beheerder en de bewaarder, waarbij het beheer en de bewaring van het vermogen van de maatschap wordt geregeld;

het/de besloten samenwerkingsverband(en): de commanditaire vennootschap, de maatschap, de vennootschap onder firma, het fonds voor gemene rekening, alle opgericht naar Nederlands recht en met vermelde samenwerkingsverbanden vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht welke naar de maatstaf van artikel 2, 3e lid, onderdeel c van de Algemene wet inzake rijksbelastingen 1959 dan wel van artikel 2, 2e lid, van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 als fiscaal transparant worden aangemerkt.



Naam, vestiging en doel.

Artikel 1.

1. De maatschap draagt de naam: Maatschap Woningmaatschap XXXIX.
2. De maatschap houdt kantoor te 's-Gravenhage.
3. Het doel van de maatschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in het project.
4. Het vermogen van de maatschap wordt gevormd door het totaal van maatschapsaandelen. Het vermogen van de maatschap is voor rekening en risico van de vennoten in verhouding met het maatschapsaandeel van iedere vennoot. Alle inkomsten, uitgaven en verliezen van het vermogen van de maatschap dan wel van enige belegging van het vermogen van de maatschap komen ten bate respectievelijk ten laste van de vennoten in verhouding van ieders maatschapsaandeel.

Aanvang en duur.

Artikel 2.

1. De maatschap is aangevangen op twaalf april tweeduizend zeven voor circa zeven (7) jaar, welke termijn eerst aanvangt op of omstreeks een mei tweeduizend zeven, zodat de lusten en lasten vanaf deze datum voor rekening en risico van de vennoten komen en eindigt op of omstreeks negenentwintig juni tweeduizend veertien.
2. Door uittreding van een vennoot eindigt de maatschap slechts ten

opzichte van die vennoot en duurt zij voort tussen de overige vennoten.

Uittreding wordt hierbij opgevat in de zin van artikel 5.

3. Uitsluitend op basis van een door de beheerder ingebracht voorstel en met instemming van het bestuur van de maatschap en de bewaarder, kan een besluit tot ontbinding vóór negenentwintig juni tweeduizend veertien, alsmede een besluit tot verkoop van onroerend goedprojecten anders dan individuele verkoop van de registergoederen, slechts genomen worden met een meerderheid van ten minste drie/vierde van de uitgebrachte stemmen in een vergadering van vennoten, waarin ten minste een zodanig aantal vennoten aanwezig dan wel vertegenwoordigd is dat ten minste drie/vierde van het totaal aantal stemmen uitgebracht kan worden.
4. Uitsluitend op basis van een door de beheerder ingebracht voorstel en met instemming van het bestuur van de maatschap en de bewaarder, kan een besluit tot voortzetting van de maatschap ná negenentwintig juni tweeduizend veertien slechts genomen worden met algehele stemmen in een vergadering van vennoten waarin alle vennoten aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn.
5. In de vergadering van vennoten, welke wordt gehouden ten minste zes maanden voorafgaand aan het einde van de maatschap, dient de maatschap een besluit te nemen omtrent het vermogen van de maatschap, in het bijzonder omtrent de registergoederen, welke alsdan tot de activa van de maatschap

behoren.

Het in dit lid bedoelde besluit dient bekrachtigd te worden door middel van een besluit, hetwelk genomen wordt met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, in de eerstvolgende jaarvergadering, of buiten vergadering op de wijze als hierna vermeld in artikel 11 lid 10.

Inbreng.

Artikel 3.

1. Een vennoot brengt in de maatschap in als participatie: een bedrag in contanten groot vijftienduizend euro (EUR 25.000,00). Een vennoot kan meerdere participaties houden. Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle vennoten zijn opgenomen met vermelding van het aantal door elk der vennoten genomen participaties. Iedere vennoot is verplicht aan het bestuur schriftelijk zijn adres op te geven.
2. Vanaf het moment dat alle participaties zijn geplaatst bij / geleverd zijn aan derden zijn de participaties niet meer overdraagbaar of verhandelbaar in welke vorm dan ook met uitzondering van de hierna in artikel 5 lid 3 sub b omschreven situatie waarin het maatschapsaandeel/de participatie(s) op grond van een gemaakt legaat word(t)(en) afgegeven.



Vervanging, toetreding en uittreding.

Artikel 4.

1. Vennoten kunnen zijn natuurlijke personen en rechtspersonen. Een vennoot kan niet in een besloten samenwerkingsverband deelnemen in de maatschap.
2. Vervanging van een vennoot en toetreding van een vennoot kan slechts plaats hebben door overgang onder algemene titel met uitzondering van de hierna in artikel 5 lid 3 sub b omschreven situatie waarin het maatschapsaandeel/de participatie(s) op grond van een gemaakt legaat word(t)(en) afgegeven. Indien de hiervoor bedoelde situatie zich voordoet is voor toetreding van de legataris tot de maatschap geen toestemming van vennoten vereist zoals hierna sub 3 omschreven. Een overgang onder algemene titel heeft plaats:
 - voor wat betreft een vennoot rechtspersoon: door een juridische fusie of een juridische splitsing en
 - voor wat betreft een natuurlijk persoon door overlijden of doordat de participatie(s) in een huwelijks-gemeenschap val(t)(len).
3. In geval van een juridische fusie of juridische splitsing van een vennoot rechtspersoon kan vervanging van de vennoot rechtspersoon en toetreding van de vennootschap welke de desbetreffende participatie(s) verkrijgt slechts plaats hebben met schriftelijke toestemming:
 - a. van alle vennoten; alsmede
 - b. van alle vennoten van de besloten

samenwerkingsverbanden waarin de maatschap deelneemt.

Vervanging van een vennoot en toetreding van vennoten in de besloten samenwerkingsverbanden waarin de maatschap deelneemt kan slechts plaats hebben met schriftelijke toestemming van alle vennoten, als omschreven in de eerste volzin.

Indien een vennoot van wie de schriftelijke toestemming vereist is ingevolge de eerste en tweede volzin, zelf een besloten samenwerkingsverband is, is het bepaalde in de eerste en tweede volzin onverkort van overeenkomstige toepassing op het besloten samenwerkingsverband en zijn vennoten.

De maatschap duurt ingeval van vervanging van een vennoot en toetreding van een vennoot tussen de bestaande en nieuwe vennoten voort.

De onderhavige overeenkomst en de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen zullen mede ten aanzien van de nieuwe vennoten van toepassing zijn, tenzij hiervan bij de toetreding schriftelijk afgeweken wordt.

4. De vennoten die deelnemen in de maatschap houden hun belang in de maatschap zowel in juridische als economische zin, gedurende het bestaan van de maatschap.
5. Een vennoot kan zijn participatie(s) niet verpanden of anderszins bezwaren.
6. Indien een vennoot in strijd met de afspraken ter handhaving van de fiscale transparantie van de maatschap handelt, is die vennoot

jegens alle andere vennoten aansprakelijk voor de door hen dientengevolge geleden schade.

Uittreding van vennoten.

Artikel 5.

1. Een vennoot houdt op vennoot te zijn:
 - a. door alle gevallen van verlies door die vennoot van het beheer of bestuur over zijn goederen en of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
 - b. ingeval de vergadering hem de maatschap heeft opgezegd;
 - c. door ontbinding van een vennoot rechtspersoon;
 - d. ten gevolge van een juridische fusie of een juridische splitsing van een vennoot rechtspersoon, doch alleen indien voor de vervanging en toetreding niet de vereiste toestemming van de vennoten als hiervoor in artikel 4 lid 3 omschreven is verleend;
 - e. door overlijden, doch alleen indien zich niet een situatie voordoet als hierna sub 3 omschreven.
2. Voor opzegging, bedoeld in lid 1, sub b, is vereist een unaniem besluit door de vergadering van overige vennoten genomen. Opzegging, bedoeld in lid 1, sub b, kan slechts geschieden wegens gewichtige redenen. Hieronder worden verstaan gewichtige redenen in de zin van artikel 7a:1684 Burgerlijk Wetboek. Opzegging kan slechts geschieden onder opgave van redenen tegen het einde van het boekjaar, met



inachtneming van een opzegtermijn van een maand.

3. Een vennoot natuurlijk persoon houdt tevens op vennoot te zijn ingeval van zijn overlijden, tenzij het gehele door de overleden vennoot in de maatschap gestorte bedrag in de maatschap wordt gelaten en tevens de beheerder, binnen zes maanden na het overlijden van de vennoot, door de erfgenaam, legataris of een rechthebbende als hierna sub c bedoeld schriftelijk er van in kennis is gesteld dat deze gebruik wil maken van een van de hierna sub a, b en c omschreven mogelijkheden, te weten:
 - a. het maatschapsaandeel van de overleden vennoot wordt in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na het overlijden van de vennoot toegedeeld aan (een) perso(o)n(en), die als erfgenaam in de verklaring van erfrecht is/zijn genoemd. Bestaat het maatschapsaandeel uit meer dan een participatie, dan worden onder de persoon ook meerdere personen begrepen, indien aan ieder van die personen ten minste één participatie is toebedeeld. Met de in de vorige zin bedoelde toedeling wordt gelijk gesteld de afgifte ingevolge legaat als hierna omschreven onder b, tweede zin.
 - b. Het maatschapsaandeel van de overleden vennoot wordt in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na het overlijden van de vennoot afgegeven aan de persoon, aan wie het maatschapsaandeel is gelegateerd. Bestaat het maatschapsaandeel uit meer

dan een participatie, dan worden onder de persoon ook meerdere personen begrepen, indien aan ieder van die personen ten minste één participatie is gelegateerd en afgegeven.

- c. Binnen zes maanden na het overlijden wordt aan het bestuur van de maatschap een volmacht overhandigd waarin een persoon, zijnde een vennoot of een rechthebbende, door de gezamenlijke rechthebbenden onherroepelijk wordt gemachtigd de rechten van de overleden vennoot uit te oefenen. Het vorenstaande houdt op te gelden, als gevolg waarvan de vennoot alsnog ophoudt vennoot te zijn, op het tijdstip dat een maatschapsaandeel wordt toegedeeld, tenzij dit (afgezien van de daarin genoemde termijn) in overeenstemming met het hiervoor sub a bepaalde geschiedt. In zulke gevallen zal de maatschap geacht worden te zijn voortgezet met die erfgenaam (als bedoeld in sub a), met die legataris (als bedoeld sub b) of met de gezamenlijke rechthebbenden (als bedoeld sub c). De rechten van de overleden vennoot worden opgeschort totdat het maatschapsaandeel is toebedeeld (als bedoeld sub a) of is afgegeven (als bedoeld sub b) of de volmacht aan het bestuur is overhandigd (als bedoeld sub c).
4. De vennootschap duurt, na het uittreden van een vennoot op grond van het bepaalde in de leden 1 a tot en met e, tussen de overblijvende vennoten voort. In geval van uittreden op grond van het hiervoor

in de leden 1 a, b, d en e, bepaalde, en ook voor wat betreft in het geval van uittreden op grond van het hiervoor in lid 1c bepaalde, doch alleen indien de vereffenaar de beheerder onverwijld schriftelijk in kennis heeft gesteld van het besluit tot de ontbinding van de vennoot rechtspersoon, hebben de overblijvende vennoten, de verplichting om aan de uitgetreden vennoot of diens rechtverkrigende(n), hierna te noemen: "de gerechtigde", uit te keren een bedrag gelijk aan de boekwaarde van het maatschapsaandeel, per een en dertig december van het jaar voorafgaande aan de datum van uittreding casu quo van het besluit tot ontbinding, zoals bepaald in de door de vergadering van vennoten vastgestelde jaarrekening. De kosten van levering zijn voor rekening van de gerechtigde(n). De uitkering zal worden gefinancierd door de overige vennoten door middel van een vermindering van het aan hen uit te keren bedrag over het desbetreffende jaar. Een eventuele negatieve boekwaarde zal door de gerechtigde(n) direct worden voldaan. Door het uittreden van een vennoot op grond van het bepaalde in de leden 1 a tot en met e vervallen de door de uitgetreden vennoot gehouden participaties.

Artikel 6.

Voor de levering van een participatie is vereist een notariële akte van levering en mededeling daarvan aan de maatschap.



Bestuur, samenstelling, benoeming, defungeren.

Artikel 7.

1. Het bestuur van de maatschap bestaat uit ten minste twee natuurlijke personen, zijnde vennoten.
2. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden.
In (een) ontstane vacature(s) wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
3. Bestuursleden worden door de vergadering benoemd en ontslagen.
4. Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd.
5. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden, een secretaris-penningmeester.
6. Een bestuurslid defungeert:
 - a. door zijn overlijden casu quo door ontbinding van de rechtspersoon;
 - b. door zijn aftreden;
 - c. door het verlies van het beheer of bestuur over zijn goederen en of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
 - d. door zijn ontslag verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
 - e. indien het bestuurslid ophoudt vennoot te zijn.

Bestuur, taak en bevoegdheden.

Artikel 8.

1. Het bestuur is belast met het besturen van de maatschap, zulks met inachtneming van de beperkingen als omschreven in artikel 2 en artikel 11.

2. Het bestuur is bevoegd overeenkomsten te sluiten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen.
3. Het bestuur is niet bevoegd overeenkomsten te sluiten waarbij de maatschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt.
4. Ingevolge het bepaalde in artikel 1 lid 9, van de overeenkomst van beheer en bewaring, zal de beheerder fungeren als secretariaat van de maatschap.

Bestuur en Vertegenwoordiging.

Artikel 9.

1. De maatschap wordt -met uitsluiting van de andere vennoten- in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur alsmede door twee bestuursleden gezamenlijk handelend.
Voor zoveel nodig verlenen de vennoten aan de bij deze akte benoemde alsmede toekomstige bestuursleden daartoe uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuursleden alsook aan derden, om de maatschap binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

Bestuur: Besluitvorming.

Artikel 10.

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of

de twee overige bestuursleden een bestuursvergadering zulks nodig oordelen.

2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of de twee overige bestuursleden, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste vijftien dagen.

Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan vijftien dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de vergadering voltallig is, hetzij doordat alle bestuursleden aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn en geen der bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.

3. Bestuursvergaderingen worden gehouden in Nederland, in de plaats als in de oproeping vermeld.
4. Toegang tot de vergadering hebben de bestuursleden alsmede zij die door ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Indien onderwerpen het beheer en de eigendom betreffende, worden geagendeerd, worden de beheerder en de bewaarder ter vergadering uitgenodigd en toegelaten. Een bestuurslid kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd mede-bestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen. Een bestuurslid kan ten hoogste één mede-bestuurslid ter vergadering vertegenwoordigen.



5. Ieder bestuurslid heeft één stem. Indien de beheerder en de bewaarder de vergadering op basis van lid 4 bijwonen, zullen zij in de gelegenheid worden gesteld terzake advies uit te brengen.
6. Alle besluiten waaromtrent bij deze overeenkomst niet anders is bepaald, worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
7. Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde bestuursleden en dit aantal ter vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal bestuursleden. De bijeenroeping van deze nieuwe vergadering geschiedt niet eerder dan twee, doch niet later dan vier weken na de eerste vergadering.
8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; de vergadering kan ook zelf in haar leiding voorzien.
9. De bestuursleden ontvangen in beginsel geen vergoeding, onverminderd de vergoeding van werkelijk gemaakte kosten.

10. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
11. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle bestuursleden zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard. Van een buiten de vergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering ondertekend. Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.
12. Het bestuur zal de beheerder en de bewaarder kopieën verstrekken van notulen zoals deze zijn opgesteld en schriftelijk berichten over buiten de vergadering genomen bestuursbesluiten.

Besluitvorming. Maatschapsvergadering.

Artikel 11.

1. Vergaderingen van vennoten worden gehouden zo dikwijls het bestuur, de beheerder, de bewaarder of een aantal vennoten die gezamenlijk ten minste tien procent (10%) van het totale aantal participaties bezitten zulks nodig oordelen, doch ten minste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een vergadering van vennoten geschiedt door de beheerder, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste vijftien dagen en aan het adres van iedere vennoot alsmede op de website van de beheerder. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is op een termijn korter dan vijftien dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de vergadering voltallig is, hetzij doordat alle vennoten aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn en geen der vennoten zich alsdan tegen besluitvorming verzet. Vennoten die, naar aanleiding van de in de oproeping vermelde te behandelen onderwerpen, nog verdere onderwerpen tijdens de vergadering aan de orde willen laten komen, dienen zulks -onder vermelding van die onderwerpen- ten minste één week voor de vergadering aan de beheerder schriftelijk mede te delen.

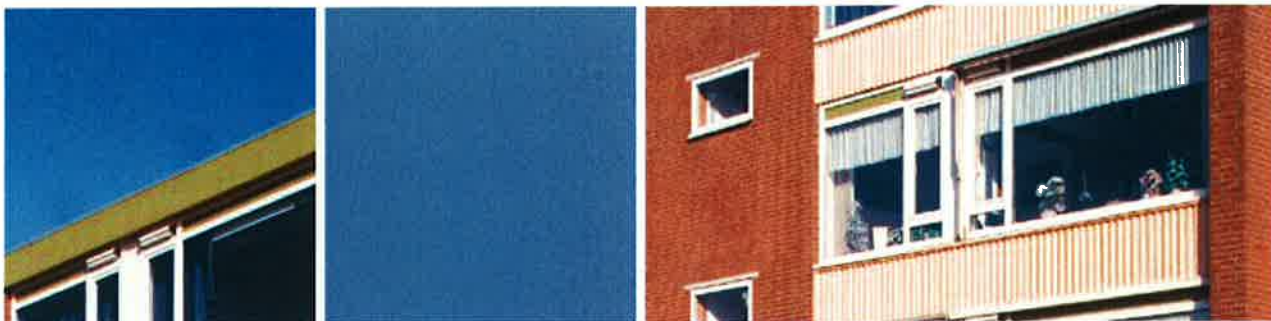


Deze onderwerpen zullen alsdan in de ter vergadering beschikbare agenda worden opgenomen.

3. Vergaderingen van vennoten worden gehouden in Nederland, in de plaats als in de oproeping vermeld.
4. Toegang tot de vergadering hebben de vennoten, de beheerder en de bewaarder, alsmede zij die door ter vergadering aanwezige vennoten gezamenlijk worden toegelaten. Een vennoot kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigde (mede-)vennoot dan wel het bestuur van de bewaarder ter vergadering doen vertegenwoordigen.
Een gevolmachtigde kan meerdere (mede-)vennoten ter vergadering vertegenwoordigen.
5. Alle besluiten waaromtrent bij deze overeenkomst niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
Een vennoot brengt even zovele stemmen uit als hij aan participaties bezit.
6. Onverminderd het elders in deze overeenkomst bepaalde kunnen de hierna vermelde besluiten van de vergadering slechts worden genomen met eenstemmigheid in een vergadering, waar alle vennoten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn:
 - a. toetreding van vennoten;

- b. het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de maatschap een bankkrediet wordt verleend;
- c. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, wanneer dit een bedrag ter grootte van tien procent (10%) van het eigen vermogen van de maatschap overstijgt, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een aan de maatschap verleend hypothecair bankkrediet;
- d. (des-)investeringen, wanneer de (des-)investering een bedrag ter grootte van vijf procent (5%) van het eigen vermogen van de maatschap overstijgt; onder het begrip (des-)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van registergoederen, welke deel uitmaken van het project.
- e. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid;
- f. het aangaan van overeenkomsten van beheer en bewaring, hetzij met een nieuwe beheerder hetzij met een nieuwe bewaarder, hetzij met een nieuwe beheerder en een nieuwe bewaarder.
Het besluit daartoe dient te worden genomen in een vergadering van vennoten, welke niet later dan vier weken na beëindiging van de overeenkomst van beheer en bewaring gehouden dient te worden.
7. Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde vennoten en dit aantal ter vergadering niet aanwezig

- of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal vennoten. De bijeenroeping van deze nieuwe vergadering geschiedt niet eerder dan twee, doch niet later dan vier weken na de eerste vergadering.
8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; de vergadering kan ook zelf voorzien in haar leiding.
 9. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
 10. De vergadering van vennoten kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle vennoten in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten.
Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle vennoten zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard door middel van het ondertekenen van een daartoe strekkende verklaring. Van een buiten de vergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld en ten blijke



daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering ondertekend.

Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.

11. De vertegenwoordigers van de beheerder en de bewaarder zullen steeds gerechtigd zijn de vergadering bij te wonen en aldaar het woord te voeren.
Zij zullen te allen tijde een uitnodiging tot het bijwonen van een vergadering ontvangen.

Boekjaar en jaarstukken.

Artikel 12.

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de maatschap zodanige aantekeningen te doen houden dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
3. Jaarlijks wordt door het bestuur binnen vier maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging door de vergadering van vennoten van deze termijn met ten hoogste zes maanden op grond van bijzondere omstandigheden, een jaarrekening opgemaakt, bestaande uit een balans per eenendertig december en een winst- en verliesrekening met een toelichting, alsmede een jaarverslag.
Alle inkomsten van de maatschap worden op de winst- en verliesrekening verantwoord, waaronder ondermeer de opbrengsten van het project en

- overige inkomsten, alsmede de kosten van het project waaronder ten deze ook te verstaan de financieringskosten, de beheerkosten en alle kosten welke door derden terzake van hun advisering in rekening zullen worden gebracht aan de maatschap. In de jaarrekening zullen de van het project deeluitmakende onroerende goederen worden gewaardeerd op de kostprijs dan wel de lagere marktwaarde, tenzij de wet- en/of regelgeving aanleiding geeft tot gewijzigde waardering. Onder kostprijs wordt verstaan de koopsom van de onroerende goederen vermeerderd met de aankoopkosten en afsluitprovisie. Overige activa worden gewaardeerd op de nominale waarde.
4. In de in lid 3 bedoelde jaarrekening worden tevens de liquide middelen en de hypothecaire schuld alsmede alle baten en lasten van de bewaarder, voorzover betrekking hebbende op de maatschap, verwerkt.
5. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een door de bewaarder benoemde register-accountant.
De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.
Het bestuur zendt een afschrift van de in lid 3 en dit lid bedoelde stukken aan alle vennoten en plaatst deze op de website van de beheerder.
6. De jaarrekening wordt vastgesteld binnen zes maanden na afloop van het boekjaar door de vergadering

van vennoten bij een besluit dat is genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de vergadering van vennoten geen kennis heeft kunnen nemen van de hiervoor in lid 5 van dit artikel bedoelde verklaring van de accountant.

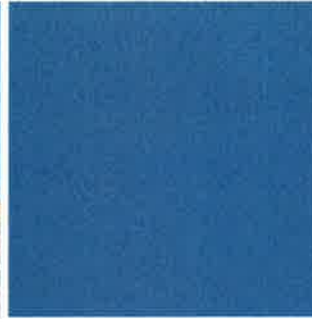
In de vergadering van vennoten waarin de jaarrekening wordt vastgesteld, zal separaat door de vergadering décharge worden verleend aan het bestuur, de bewaarder en de beheerder.

7. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde bescheiden zeven jaar lang te bewaren.
Het bestuur zal daartoe opdracht geven aan de beheerder.

Winstverdeling/restitutie.

Artikel 13.

1. De winst -het positieve saldo van het exploitatieresultaat en het verkoopresultaat van de winst- en verliesrekening, vermeerderd met het bedrag van de (eventuele) afschrijvingen- wordt met inachtneming van de volgende leden van dit artikel twee keer per jaar aan de vennoten uitgekeerd, tenzij de vergadering van vennoten besluit tot reservering van (een gedeelte van) de winst.
In geval van reservering van de winst wordt de kapitaalrekening van ieder der vennoten gecrediteerd overeenkomstig het in lid 3 van dit artikel bepaalde. Tegelijk met de uitkering van de winst kan ook een



restitutie van een deel van de eigen inbreng plaats hebben.

2. De beheerder kan besluiten om een extra voorschot op de winst uit te betalen.
 3. Iedere vennoot is in de winst gerechtigd naar rato van de inbreng op zijn maatschapsaandeel. Indien een vennoot zijn winstaandeel niet (volledig) opneemt, wordt het (resterende) winstaandeel geboekt in rekening-courant met die vennoot.
 4. Verliezen worden door de vennoten gedragen in de in lid 3 bedoelde verhouding. Verliezen worden op de kapitaalrekening van ieder der vennoten gedebiteerd overeenkomstig het in de vorige zin bepaalde.
 5. Indien blijkt de vastgestelde winst- en verliesrekening over enig boekjaar verlies is geleden, hetwelk niet uit een reserve bestreden of op andere wijze gedekt wordt, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd, tenzij de vergadering van vennoten anders besluit.
- b. door een besluit zoals bedoeld in artikel 2 lid 3 van deze overeenkomst.
 2. Opzegging door of vervanging van de bewaarder, de beheerder en/of het bestuur van de maatschap gelden uitdrukkelijk niet als een tussentijdse beëindigingsgrond.
 3. Het vermogen van de maatschap zal worden vereffend door de beheerder, of door een of meer door de gezamenlijke vennoten aan te wijzen vennoten of derden.
 4. Het batig saldo of tekort na vereffening zal worden genoten respectievelijk gedragen door de vennoten naar evenredigheid van het door hen gehouden maatschapsaandeel.

Geschillen.

Artikel 15.

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

Wijziging overeenkomst.

Artikel 16.

1. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd met een meerderheid van ten minste drie/ vierde van de uitgebrachte stemmen in een vergadering van vennoten waarin ten minste een zodanig aantal vennoten aanwezig dan wel vertegenwoordigd is dat ten minste

drie/vierde van het totaal aantal stemmen uitgebracht kan worden. Bedoelde wijziging is eerst van kracht nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt.

2. Een voorstel tot wijziging dan wel de feitelijke wijziging van de voorwaarden/ bepalingen van deze overeenkomst wordt bekend gemaakt aan het adres van ieder vennoot afzonderlijk en wordt tevens op de website van de beheerder geplaatst, vergezeld van een toelichting van de beheerder.
3. Wijzigingen in de voorwaarden waarbij de rechten of zekerheden van de vennoten worden verminderd, dan wel lasten aan de vennoten worden opgelegd, worden niet ingeroepen alvorens drie maanden zijn verstreken na bekendmaking van de wijziging. Vennoten kunnen ook tijdens deze driemaandstermijn, ten behoeve van de fiscale transparantie, niet uit de maatschap treden.
4. Elk voorstel tot wijziging, alsmede elke wijziging van de voorwaarden wordt gemeld aan de Autoriteit Financiële Markten overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:47 leden 1 en 2 van de Wet op het financieel toezicht.

Tussentijdse beëindiging van de maatschap.

Artikel 14.

1. Tenzij de vergadering anders besluit kan de maatschap tussentijds slechts worden beëindigd:
 - a. door ontbinding van de maatschap krachtens onherroepelijke rechterlijke beslissing;



Bijlage 2

Overeenkomst van Beheer en Bewaring

Ondergetekenden:

1. Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen ("de Bewaarder"), te dezen vertegenwoordigd door >
2. de vennoten van de maatschap Maatschap Woningmaatschap XXXIX ("de Maatschap"), te dezen vertegenwoordigd door >
3. Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V., (een 100% dochteronderneming van Staalbankiers N.V., gevestigd te 2511 CW 's-Gravenhage, Lange Houtstraat 8, ("Staalbankiers"), die het totale beheer en management heeft ondergebracht bij de afdeling Vastgoedfondsen van Staalbankiers), hierna te noemen: "de Beheerder", te dezen vertegenwoordigd door >

allen gevestigd te 's-Gravenhage en te dezen woonplaats kiezende aan de Lange Houtstraat 8 te 's-Gravenhage (postcode 2511 CW);

in aanmerking nemende dat:

- de Maatschap heeft ten doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het door de vennoten van de Maatschap bijeengebrachte vermogen in onroerendgoedprojecten ten behoeve van particuliere bewoning, gelegen onder meer te Almelo, Amersfoort, Amstelveen, Amsterdam, Apeldoorn, Arnhem, Bodegraven, Breda, Breukelen, Capelle aan den IJssel, 's-Hertogenbosch, Dordrecht,

Driebergen, Eindhoven, Emmeloord, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Helmond, Hoorn, IJmuiden, Kerkrade, Leiden, Maastricht, Nieuwegein, Nijmegen, Noordwijk, Papendrecht, Roden, Roermond, Rosmalen, Rotterdam, Schiedam, Sittard, Tilburg, Veghel, Venlo, Vlaardingen, Voorschoten, Weert en Zutphen, hierna te noemen: "het Project";

- de Maatschap wordt gevormd door maximaal zevenhonderd tachtig (780) Vennoten; de Vennoten nemen door middel van twee of meer participaties deel in het vermogen van de Maatschap. De Vennoten beschouwen hun maatschapsaandeel als een passieve belegging en wensen derhalve niet een actieve bijdrage te leveren aan het beheer en de financiële ontwikkeling van het vermogen van de Maatschap; voorts ontbreekt het de Maatschap aan de specifieke know-how en managementervaring welke vereist is voor het beheer van het Project;
- de Beheerder heeft de expertise en administratieve organisatie om adequaat ten behoeve van de Maatschap het beheer over en de begeleiding en de verkoop van de woningen van het Project te voeren;
- betrokkenen zijn van mening dat er een strikte scheiding dient te zijn tussen de beheerder en de bewaarder in de zin van de Wet op het financieel toezicht en dat de Bewaarder de meest aangewezen partij is die als bewaarder in de zin van artikel 1:1 en artikel 4:44 van de Wet op het financieel toezicht kan functioneren en de Beheerder de meest aangewezen partij, die als



beheerder in de zin van artikel 1:1 en artikel 2:65 en volgende van de Wet op het financieel toezicht kan functioneren.

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaart de Maatschap hierbij de Bewaarder aan te wijzen als Bewaarder en de Beheerder hierbij aan te wijzen als Beheerder, beiden in de zin als

hiervoor bedoeld en wel als Bewaarder en Beheerder van het vermogen van de Maatschap;

de Bewaarder en de Beheerder verklaren hierbij de aanwijzingen als hiervoor bedoeld te aanvaarden. Ondergetekenden verklaren voorts, terzake van het beheer en de bewaring van het vermogen van de Maatschap, te zijn overeengekomen als volgt:

Definities

Maatschap:

de maatschap Maatschap Woningmaatschap XXXIX; te vestigen te 's-Gravenhage; en voornemens aldaar kantoor te houden aan de Lange Houtstraat 8 (2511 CW), aangegaan op twaalf april tweeduizend zeven voor een periode van circa zeven (7) jaar welke periode ingaat op of omstreeks een mei tweeduizend zeven, door maximaal zevenhonderd tachtig (780) Vennoten;

Vennoot/Vennoten:

de natuurlijke- of rechtspersonen, die zullen toetreden tot de Maatschap;

Maatschapsaandeel:

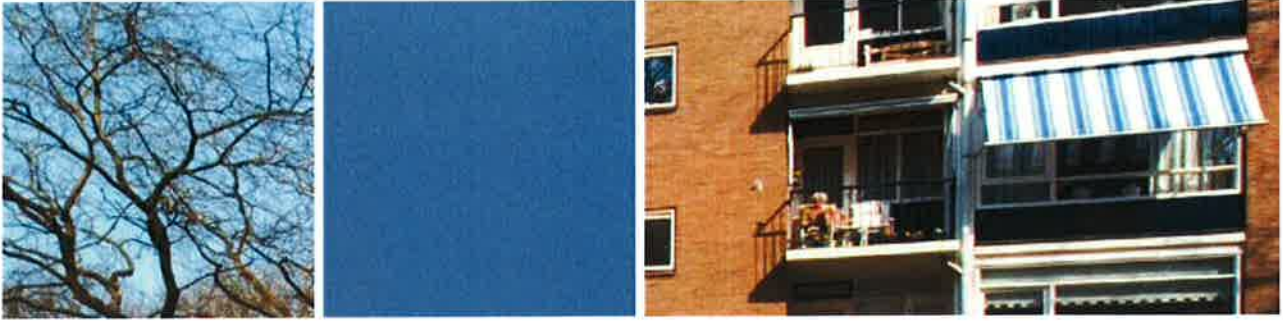
alle door de desbetreffende Vennoot genomen Participaties in het vermogen van de Maatschap;

Participatie:

een inbreng ter grootte van vijftienduizend euro (€ 25.000,00), rechtgevend op één/zevenhonderd tachtigste (1/780e) aandeel in het vermogen van de Maatschap en rechtgevend op een stem in de vergadering van Vennoten;

Project:

de tot het vermogen van de Maatschap behorende onroerendgoedprojecten, ten behoeve van particuliere bewoning, gelegen onder meer te Almelo, Amersfoort, Amstelveen, Amsterdam, Apeldoorn, Arnhem, Bodegraven, Breda, Breukelen, Capelle aan den IJssel,



- 's-Hertogenbosch, Dordrecht, Driebergen, Eindhoven, Emmeloord, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Helmond, Hoorn, Ijmuiden, Kerkrade, Leiden, Maastricht, Nieuwegein, Nijmegen, Noordwijk, Papendrecht, Roden, Roermond, Rosmalen, Rotterdam, Schiedam, Sittard, Tilburg, Veghel, Venlo, Vlaardingen, Voorschoten, Weert en Zutphen;
- Beheerder:** de rechtspersoon belast met het beheer van het vermogen van de Maatschap;
- Bewaarder:** de rechtspersoon belast met de bewaring van de activa van de Maatschap;
- Begroting:** de jaarlijkse begroting voor de exploitatie van het Project met een toelichting.

Artikel 1.

1. a. Op > april tweeduizend zeven is voor mr. B.J.M. Geenen-Timmermans, notaris te Amsterdam, verleden de akte houdende vaststelling van de bepalingen inzake de maatschap-overeenkomst Maatschap Woningmaatschap XXXIX, in welke overeenkomst onder meer is opgenomen dat elke participatie recht geeft op een evenredig aandeel in het vermogen van de Maatschap.
- b. - Op zeven en twintig oktober tweeduizend vijf is voor genoemde notaris mr. B.J.M. Geenen-Timmermans verleden de akte houdende oprichting en vaststelling van de statuten van de Bewaarder.
- Op veertien augustus tweeduizend zes is voor genoemde notaris mr. B.J.M. Geenen-Timmermans verleden de akte houdende partiële wijziging van de statuten van de Bewaarder.
- c. De Bewaarder heeft het Project verkregen > onder alle bedingen en bepalingen, zoals in vermelde akte opgenomen, welke bepalingen volledig aan ieder der Vennoten bekend zijn.
- d. De Maatschap heeft van de Bewaarder blijkens akte op > april tweeduizend zeven voor > genoemde notaris mr. B.J.M. Geenen-Timmermans verleden, de eigendom, in economische zin, van het Project verkregen.
- e. Het Project wordt gefinancierd gedeeltelijk door het door de Vennoten in de Maatschap bijeengebrachte vermogen en gedeeltelijk door een



hypothecaire geldlening (non-recourse), welke door de Bewaarder wordt aangegaan bij Staalbankiers.

Vorenbedoelde geldlening is blijkens het bepaalde in de hiervoor onder d. vermelde akten geheel voor rekening van de Maatschap. Gezien het non-recourse karakter van vorenbedoelde geldlening, welke voor rekening van de Maatschap is, zijn de Vennoten terzake van vorenbedoelde geldlening jegens de Bewaarder niet tot meer gehouden dan de Bewaarder jegens Staalbankiers.

- f. De Bewaarder en de Maatschap zijn overeengekomen dat, gedurende de duur van deze overeenkomst, de Bewaarder het vermogen van de Maatschap, waaronder met name begrepen het Project zal bewaren. De Bewaarder behoeft om over het vermogen van de Maatschap te beschikken de medewerking van de Beheerder. Hiervoor is geen nadere medewerking of toestemming van de Maatschap nodig. Het vermogen van de Maatschap hetwelk in het kader van de bewaring op naam van de Bewaarder is gesteld komt geheel voor rekening en risico van de Maatschap. Alle kosten welke de Bewaarder als juridisch eigenaar van het vermogen van de Maatschap in rekening zijn casu quo worden gebracht terzake van de verwerving, financiering en het beheer van het vermogen van de

Maatschap, zijn voor rekening van de Maatschap.

Alle baten welke aan de Bewaarder toekomen als juridisch eigenaar van het vermogen van de Maatschap komen ten bate van de Maatschap.

- g. Ter uitvoering van het hiervoor onder f. bepaalde geeft de Maatschap hierbij volmacht aan de Bewaarder en de Beheerder om gedurende de duur van deze overeenkomst over het gehele vermogen van de Maatschap en met name ook over de eigendom in economische zin van het Project te beschikken en deze zonodig te bezwaren.
2. De Bewaarder en de Maatschap geven bij deze aan de Beheerder opdracht tot beheer van het Project voor een periode van maximaal zeven en een/half (7,5) jaar, ingaande op of omstreeks een mei tweeduizend zeven en mitsdien eindigende op of omstreeks een november tweeduizend veertien, welke opdracht door de Beheerder bij deze wordt aanvaard.
 3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst, het beheer over het Project zelfstandig voeren, echter uitsluitend ten behoeve en voor rekening en risico van de Maatschap.
 4. De Beheerder zal de Vennoten van de Maatschap en de Bewaarder steeds informeren over alle belangrijke zaken welke het Project en het overige vermogen van de Maatschap betreffen.
 5. De Beheerder zal jaarlijks een begroting voor de exploitatie van het

Project met een toelichting opstellen ("de begroting") en ter goedkeuring voorleggen aan het bestuur van de Bewaarder.

In de begroting is onder meer opgenomen:

- de te verwachten huuropbrengst, alsmede de te verwachten exploitatiekosten waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur;
- de te verwachten verkoopopbrengst;
- een liquiditeitsprognose;
- en indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder een onderhouds-/reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten.

Indien de Beheerder niet binnen een redelijke termijn -hierbij te stellen op maximaal drie maanden- na toezending van de begroting, een schriftelijke reactie van de Bewaarder ontvangt, wordt de begroting geacht te zijn goedgekeurd.

De goedgekeurde begroting ligt ter inzage ten kantore van de Beheerder.

6. De Beheerder zal geen belangrijke beleidswijzigingen doorvoeren - welke niet in vorenbedoelde begroting zijn opgenomen- zonder voorafgaande goedkeuring van het bestuur van de Bewaarder. De Beheerder stelt zich garant om op eerste verzoek van de Maatschap en/of Bewaarder aan de Maatschap uit te betalen het door de accountant van de Maatschap vastgestelde



totale geldtekort dat is geconstateerd als gevolg van diefstal, bedrog of omkoping begaan of gepleegd door de Beheerder of door personen werkzaam in enige vorm van dienstverband bij de Beheerder.

Bij de betaling door de Beheerder gaan alle eventuele vorderingen op derden en/of verzekeringsmaatschappijen tot het beloop van het uitgekeerde bedrag over op de Beheerder

7. De Maatschap en de Bewaarder stemmen ermee in dat de Beheerder voorts bevoegd is:
 - a. teneinde structurele leegstand te voorkomen, namens de Bewaarder en voor rekening en risico van de Maatschap, nieuwe huurovereenkomsten te sluiten en te tekenen met betrekking tot de individuele registergoederen dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, bestaande huurovereenkomsten te wijzigen, een en ander indien en voorzover zulks geoorloofd mocht zijn;
 - b. ten laste van de bankrekening van de Bewaarder de betalingen ten behoeve van de operationele uitgaven te doen;
 - c. namens de Bewaarder overeenkomsten van verkoop en koop met betrekking tot de individuele registergoederen te sluiten en te tekenen.
8. De Beheerder is bevoegd om op naam van de Bewaarder, voor rekening en risico van de Maatschap, al datgene te doen en al die handelingen te verrichten die nuttig of nodig zijn voor de uitvoering van haar taken.

9. De Beheerder zal fungeren als secretariaat van de Maatschap en van de Bewaarder. Als zodanig is zij belast met de onmiddellijke uitvoering van de besluiten van de Maatschap en/of de Bewaarder.
 - a. De Beheerder voert de boekhouding en administratie met betrekking tot alle transacties van het Project en wel zodanig dat jaarlijks binnen drie maanden na afloop van het boekjaar een vermogensopstelling, een staat van baten en lasten met toelichting en een overzicht van de verkochte en in juridische eigendom geleverde registergoederen kan worden opgemaakt.
 - b. De Beheerder zal -naast de jaarrekening- drie maal per jaar aan alle Vennoten binnen een termijn van twee maanden na afloop van elk kwartaal een overzicht van de resultaten verstrekken. Deze rapportage zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten. De rapportages zullen vooraf door de Bewaarder worden beoordeeld. De Beheerder ontvangt hiervan een schriftelijk verslag. Indien de Beheerder niet binnen een redelijke termijn een schriftelijke reactie van de Bewaarder ontvangt, wordt geacht dat de rapportages akkoord zijn bevonden.
11. De Beheerder zal aan de registeraccountant van de Bewaarder en de Maatschap tijdig alle gegevens verstrekken. De registeraccountant controleert de jaarstukken en geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een

verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening. Vervolgens zal de registeraccountant de Beheerder machtigen om de verklaring in de jaarrekening op te nemen. Voorts zal de Beheerder de jaarstukken binnen vier maanden na afloop van het boekjaar opmaken en toezenden aan de Vennoten alsmede publiceren op de website van de Beheerder.

12. De Beheerder zal twee keer per jaar ten laste van de Bewaarder -onder inhouding van de benodigde cash-flow voor operationele activiteiten in het komende jaar en de aan de Beheerder toekomende vergoeding als hierna in Artikel 2. omschreven- (huur- en verkoop-)opbrengsten van het Project en de eventuele restitutie van een deel van de eigen inbreng rechtstreeks overmaken naar de bankrekening van de Maatschap.
13. De Bewaarder is jegens de Maatschap en de Vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade, voorzover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van haar verplichtingen, ook indien de Bewaarder de bij haar in bewaring gegeven activa geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft toevertrouwd.



Artikel 2.

1. Als vergoeding voor haar werkzaamheden en risico's met betrekking tot het aangaan en de promotie van de Maatschap en de Bewaarder en de aankoop van de van het Project deeluitmakende registergoederen zal de Maatschap éénmalig aan de initiatiefnemer Staalbankiers N.V. voldoen een bedrag gelijk aan twee procent (2%) van de koopsom van het Project. In deze vergoeding is begrepen de vergoeding voor juridische en fiscale advieskosten voor het structureren van de Maatschap. De kosten terzake van de verwerving en financiering van het Project zijn voor rekening van de Maatschap.
2. Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer, zal de Maatschap aan de Beheerder voldoen een beheervergoeding. De beheervergoeding bedraagt vijf procent (5%) van de door de Beheerder geïncasseerde huuropbrengst van het Project, inclusief servicekosten. De beheervergoeding zal telkens aan de Beheerder worden betaald op de voorlaatste dag van elke maand en worden berekend over de in die maand geïncasseerde huren. Algehele afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende vergoedingen zal plaatsvinden binnen dertig dagen na het opmaken van de in Artikel 1 onder 11. bedoelde jaarstukken.
3. De Maatschap zal -voor zover in de begroting voorzien- de door de Beheerder al dan niet op naam van de Bewaarder gemaakte kosten

- gemaakt in het kader van deze overeenkomst aan de Beheerder vergoeden.
4. De kosten verbonden aan de eventuele verkoop van een of meerdere registergoederen komen voor rekening van de Maatschap.
 5. De kosten exclusief overdrachtsbelasting en eventuele taxatiekosten verbonden aan de verkoop van de "restportefeuille" van de registergoederen komen voor rekening van de Beheerder of opvolgende belegger.
 6. De Beheerder ontvangt bij iedere verkoop van één of meer woning(en) tien procent (10%) van de gerealiseerde winst. Te dezen wordt onder winst verstaan het positieve verschil tussen de verkoopopbrengst verminderd met de totale kostprijs en verkoopkosten. Onder de totale kostprijs wordt verstaan de koopsom van het vastgoed vermeerderd met de aankoopkosten en afsluitprovisie.
 7. De vergoedingen aan de Beheerder zullen aan de Beheerder worden voldaan zonder dat de Maatschap en/of de Bewaarder daar bij enig beroep op korting en/of schuldvergelijking zal doen.

Artikel 3.

1. De Maatschap zal de Beheerder voldoende liquide middelen en werkkapitaal verschaffen om het Project te kunnen exploiteren volgens de goedgekeurde begroting van Artikel 1 lid 5.
2. De Maatschap en de Bewaarder kunnen in overleg met de Beheerder meerdere bankrekeningen bij Staalbankiers ten name van de Bewaarder openen voor het

- ontvangen van de verschillende huur- en verkoopopbrengsten van het Project, alsmede voor het doen van betalingen ten behoeve van de operationele uitgaven. de Beheerder zal een redelijke kasgeldvoorraad mogen aanhouden. Bij liquiditeitsoverschotten zullen deposito's worden aangehouden bij Staalbankiers.
3. De Beheerder is bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk gemachtigd van de hiervoor vermelde rekeningen ten name van de Bewaarder naar haar eigen rekeningen die bedragen over te maken, welke aan de Beheerder toekomen uit hoofde van de hiervoor vermelde vergoedingen aan de Beheerder.

Artikel 4.

1. De Maatschap en de Bewaarder waarborgen de Beheerder, dat zij aan de Beheerder, -voor de nakoming van de voor de Beheerder uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen- de vrije beschikkingsmacht over het Project zullen verschaffen en waarborgen dat de Beheerder daarin niet gestoord zal worden door de Maatschap en/of de Bewaarder en/of derden, voorzover die verplichting niet in strijd komt met de op grond van Artikel 1 lid 5 goedgekeurde begroting en/of de belangen van de Vennoten niet dreigen te worden geschaad.
2. De Beheerder verplicht zich na het beëindigen, om welke reden dan ook, van deze overeenkomst, alle boeken, correspondentie en andere bescheiden, die zij in verband met



haar taken onder zich mocht hebben, op eerste verzoek van de Maatschap en/of Bewaarder aan de verzoeker af te geven.

3. In geval van uittreding van één der partijen, zullen alle partijen alle medewerking verlenen die voor een eventuele deugdelijke overdracht van het beheer en/of de bewaring van het vermogen van de Maatschap noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

Artikel 5.

1. De Beheerder kan met goedkeuring van de Maatschap en Bewaarder, op kosten van de Maatschap en op naam van de Bewaarder, adequate verzekeringen afsluiten om de Maatschap, de Bewaarder en de Beheerder en eventueel andere betrokken partijen te beschermen tegen alle risico's en aansprakelijkheden, die kunnen voortvloeien uit alle met deze overeenkomst verband houdende activiteiten, daaronder, voor zover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de Maatschap en/of de Bewaarder, jegens de Beheerder en vice versa, een en ander voorzover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.
2. De Beheerder zal met goedkeuring van de Bewaarder en voor rekening van de Maatschap zorgdragen voor het afsluiten van (een) bestuursaansprakelijkheidsverzekering(en) welke het bestuur van zowel de Bewaarder als de Maatschap verzekert voor:
 - aansprakelijkheid van de bestuurders van de Bewaarder tegenover de Bewaarder en de bestuurders van de Maatschap

tegenover de Maatschap;

- aansprakelijkheid van de bestuurders van de Bewaarder tegenover de Maatschap en andere derden en van de bestuurders van de Maatschap tegenover de Bewaarder, en andere derden; en
 - van de bestuurders onderling jegens elkaar.
3. De Beheerder zal er voor zorgdragen dat op kosten van de Maatschap en op naam van de Bewaarder, met betrekking tot het vermogen van de Maatschap en met name met betrekking tot het Project, adequate (opstal- en WA)verzekeringen worden afgesloten en in stand gehouden.
 4. In geval van schade aan of verlies van (een gedeelte van) het Project of het overige vermogen van de Maatschap zal de Maatschap en/of de Bewaarder in overleg met de Beheerder, onverwijld alles in het werk stellen om die schade te beperken of dat verlies te herstellen.

Artikel 6.

1. De Beheerder zal het beheer over het Project hebben met ingang van een mei tweeduizend zeven of een tussen partijen nader overeen te komen datum. De onderhavige overeenkomst is van kracht tot een november tweeduizend veertien, of een tussen partijen nader overeen te komen datum, zijnde zeven en een/half (7,5) jaar na de ingangsdatum van het beheer over het Project. Indien de Maatschap wordt verlengd, wordt deze overeenkomst geacht te zijn verlengd voor éénzelfde periode. In geval van

beëindiging van deze overeenkomst geschiedt de vereffening door de Beheerder. De Beheerder legt rekening en verantwoording af aan de Maatschap en de Bewaarder alvorens tot uitkering aan de Maatschap over te gaan.

2. Indien een der partijen niet of niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting, welke voor haar uit de onderhavige overeenkomst mocht voortvloeien, alsmede in geval van faillissement, surséance van betaling, stillegging of liquidatie van (een onderneming van) een partij, heeft de andere partij het recht, na de overige partijen hiervan bij aangetekend schrijven in kennis gesteld te hebben, de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn, onverminderd de haar verder toekomende rechten.
3. In geval van wanprestatie van een partij dient deze partij door middel van een aangetekend schrijven in gebreke te worden gesteld, met de sommatie om binnen twee (2) weken alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.
4. Iedere partij is altijd bevoegd deze overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar, te rekenen vanaf de eerstvolgende vergadering van Vennoten van de Maatschap.

Artikel 7.

1. In geval van faillissement, surseance van betaling, stillegging of liquidatie van (een onderneming van) een



partij, heeft de andere partij het recht, na de overige partijen hiervan bij aangetekend schrijven in kennis gesteld te hebben, de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn, onverminderd de haar verder toekomende rechten.

2. Indien één der partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, door niet dan wel niet behoorlijk of niet tijdig na te komen, treden de door de Wet aan toerekenbare niet nakoming toegekende gevolgen in.
4. De Beheerder staat er voor in dat de in lid 2 en 3 bedoelde vereisten van deskundigheid en betrouwbaarheid steeds zullen worden opgelegd aan en nageleefd door al degenen die de Beheerder voor de vervulling van zijn taken uit hoofde van deze overeenkomst opdrachten geeft of namens de Beheerder in dit verband handelingen verrichten, zijn directie, gevolmachtigden, personeel, dienstverleners daaronder begrepen.

Artikel 8.

1. De Bewaarder en de Beheerder erkennen dat zij hun taken onafhankelijk van elkaar dienen te vervullen, waarbij de Beheerder verslag zal uitbrengen aan de Bewaarder, en waarbij zij uitsluitend in het belang van de Vennoten, zulks met uitsluiting van hun eigen belang, optreden en dienen te handelen.
2. De Beheerder staat in voor de deskundige vervulling van haar taken in overeenstemming met de eisen die daaraan krachtens deze overeenkomst, de Wet of enige andere algemeen verbindend verklaarde regeling worden verbonden, een en ander verband houdend met het beheren van het vermogen van de Maatschap.
3. Beheerder staat er voor in om, zolang deze overeenkomst geldt, nauwgezet de wettelijke vereisten van betrouwbaarheid in acht te zullen nemen.
5. De Beheerder is verantwoordelijk voor de eventueel noodzakelijke verstrekking aan de Autoriteit Financiële Markten en/of enige andere autoriteit die met toezicht op beleggingsinstellingen zoals de Maatschap is belast, van alle op grond van enige wettelijke regeling ter beschikking te stellen gegevens.

Artikel 9.

Een voorstel van de Beheerder tot wijziging van deze overeenkomst wordt tezamen met de Bewaarder gedaan.

Artikel 10.

De bepalingen van de maatschap-overeenkomst en de statuten van de Bewaarder worden geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.

Overeengekomen en getekend op

2007

1. Stichting Bewaarder
Vastgoedfondsen
(bij volmacht)

2. Maatschap Woningmaatschap XXXIX
(bij volmacht)

3. Staalbankiers Vastgoedfondsen
Beheer B.V.
(bij volmacht)

Statuten Beheerder

STATUTEN

Artikel 1. Naam en zetel.

1. De vennootschap draagt de naam: Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V.
2. Zij is gevestigd te 's-Gravenhage.

Artikel 2. Doel.

Het doel van de vennootschap is het optreden als beheerder voor beleggingsinstellingen als bedoeld in de Wet toezicht beleggingsinstellingen, het vooraanstaande al of niet in samenwerking met derden en met inbegrip van het verrichten en bevorderen van alle handelingen die daarmede direct of indirect verband houden, alles in de ruimste zin des woords.

Artikel 3. Kapitaal en aandelen.

1. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt één miljoen éénhonderd vijftwintigduizend euro (EUR 1.125.000,00).
2. Het is verdeeld in vijfduizend (5.000) gewone aandelen, elk nominaal groot tweehonderd vijftwintig euro (EUR 225,00).
3. De aandelen luiden op naam. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

Artikel 4. Register van aandeelhouders.

1. De directie houdt een register, waarin de namen en adressen van alle houders van aandelen zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening alsmede met vermelding van het op ieder

aandeel gestorte bedrag.

2. Op het register is artikel 2:194 Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 5. Uitgifte van aandelen.

1. Uitgifte van aandelen kan slechts ingevolge een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders - hierna te noemen: de "algemene vergadering" - geschieden, voorzover door de algemene vergadering geen ander vennootschaps-orgaan is aangewezen.
2. Voor de uitgifte van een aandeel is voorts vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
3. Bij het besluit tot uitgifte van aandelen wordt bepaald of aandeelhouders een voorkeursrecht hebben, met inachtneming van het terzake in de wet bepaalde.
4. Bij uitgifte van elk aandeel moet daarop het gehele nominale bedrag worden gestort.
5. De directie is bevoegd zonder voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering rechtshandelingen aan te gaan als bedoeld in artikel 2:204 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 6. Eigen aandelen.

1. De vennootschap mag - met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde - volgestorte eigen aandelen of certificaten daarvan verkrijgen.
2. Leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal mag de vennootschap verstrekken, doch slechts tot ten



hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves.

3. De vennootschap kan geen medewerking verlenen aan de uitgifte van certificaten van aandelen in haar eigen kapitaal.

Artikel 7. Levering van aandelen. Vruuchtgebruik. Pandrecht.

1. Voor de levering van een aandeel, de vestiging of levering van een beperkt recht daarop is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
2. Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend overeenkomstig het in de wet daaromtrent bepaalde.
3. Bij vestiging van een vruchtgebruik of een pandrecht op een aandeel kan het stemrecht niet aan de vruchtgebruiker of de pandhouder worden toegekend.

Artikel 8. Blokkeringsregeling.

1. Een aandeelhouder, die één of meer aandelen wenst te vervreemden, is verplicht die aandelen eerst, overeenkomstig het hierna in dit artikel bepaalde, te koop aan te bieden aan zijn mede-aandeelhouders. Deze aanbiedingsverplichting geldt niet, indien alle aandeelhouders schriftelijk (onder schriftelijk wordt in deze statuten verstaan elk via gangbare communicatiekanalen (fax en e-mail

daaronder begrepen) overgebracht en op schrift te stellen bericht) hun goedkeuring aan de betreffende vervreemding hebben gegeven, welke goedkeuring slechts voor een periode van drie maanden geldig is. Evenmin geldt deze aanbiedingsverplichting in het geval de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandelen aan een eerdere aandeelhouder verplicht is. Onder vervreemding wordt onder meer mede begrepen inbreng in en verdeling van enigerlei gemeenschap.

2. De aandeelhouders, die gegadigden zijn voor de aangeboden aandelen, zijn verplicht de directie daarvan schriftelijk in kennis te stellen, onder opgave van het aantal aandelen, dat zij wensen over te nemen, binnen twee maanden na het aanbod, bij gebreke waarvan zij geacht zullen worden niet gegadigd te zijn voor de aangeboden aandelen. De prijs, waarvoor de aandelen door de andere aandeelhouders kunnen worden overgenomen, wordt vastgesteld door de aanbieder en zijn mede-aandeelhouders. Indien zij niet tot overeenstemming komen, wordt de prijs vastgesteld door een onafhankelijke deskundige, op verzoek van de meest gereede partij te benoemen door de voorzitter van het Koninklijk Nederlands Instituut van Register Accountants, tenzij partijen onderling overeenstemming over de deskundige bereiken. De mede-aandeelhouders zijn verplicht binnen dertig dagen na de

prijsvaststelling aan de aanbieder, bij aangetekend schrijven, mede te delen of en in hoeverre zij op de aangeboden aandelen reflecteren, onder voorwaarde van contante betaling, bij gebreke waarvan zij geacht worden het aanbod niet te hebben aanvaard.

3. Indien de mede-aandeelhouders tezamen op meer aandelen reflecteren dan zijn aangeboden, zullen de aangeboden aandelen tussen hen worden verdeeld, zoveel mogelijk in verhouding van het aantal aandelen dat zij reeds bezitten, doch met inachtneming van het aantal aandelen, waarop zij gereflecteerd hebben.
4. De aanbieder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken, mits dit geschiedt binnen een maand, nadat hem bekend is aan welke gegadigde hij al die aandelen, waarop het aanbod betrekking heeft, kan verkopen en tegen welke prijs.
5. Indien vaststaat, dat de mede-aandeelhouders het aanbod niet aanvaarden of dat niet al de aandelen, waarop het aanbod betrekking heeft, tegen contante betaling worden gekocht, zal de aanbieder de aandelen binnen drie maanden na die vaststelling vrijelijk mogen overdragen.
6. In geval van faillissement van een aandeelhouder, van overlijden van een aandeelhouder-natuurlijk persoon of van liquidatie of ontbinding van een aandeelhouderrechtspersoon, moeten de aandelen van de betreffende aandeelhouder worden aangeboden met inachtneming van het hiervoor bepaalde, binnen drie



maanden na het plaatsvinden van de betreffende gebeurtenis. Indien alsdan op alle aangeboden aandelen wordt gereflecteerd, kan het aanbod niet worden ingetrokken.

Artikel 9. Bestuur.

1. De vennootschap heeft een directie van tenminste twee leden bestaande uit natuurlijke personen.
2. De algemene vergadering benoemt de directeuren en is bevoegd hen te allen tijde te ontslaan of te schorsen.
3. De algemene vergadering stelt de beloning en verdere arbeidsvoorwaarden van iedere directeur vast.
4. De directie kan één of meer natuurlijke personen als functionarissen aanstellen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid. Elk hunner vertegenwoordigt de vennootschap met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun titulatuur wordt door de directie bepaald.

Artikel 10.

1. De directie is belast met het besturen van de vennootschap.
2. De algemene vergadering is bevoegd bestuursbesluiten aan haar goedkeuring te onderwerpen, mits daarvan schriftelijk opgave wordt gedaan aan de directie.

Artikel 11. Vertegenwoordiging.

1. De directie is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan twee directeuren, gezamenlijk handelend, danwel aan één directeur en één

functionaris als bedoeld in artikel 9 lid 4, gezamenlijk handelend.

2. Indien de vennootschap een tegenstrijdig belang heeft met een directeur, blijft iedere directeur bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen.
3. Ongeacht of er sprake is van een tegenstrijdig belang worden rechtshandelingen van de vennootschap, jegens de houder van alle aandelen, waarbij de vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze aandeelhouder, schriftelijk vastgelegd. Voor de toepassing van de vorige zin worden aandelen gehouden door de vennootschap of haar dochtermaatschappijen niet meegeteld.
4. Lid 3 is niet van toepassing op rechtshandelingen die onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren.

Artikel 12.

In geval van ontstentenis of belet van één of meer directeuren zijn de overige directeuren of is de overige directeur tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast, terwijl ingeval van ontstentenis of belet van alle directeuren of van de enige directeur tijdelijk met het bestuur is belast, de persoon die daartoe jaarlijks door de algemene vergadering wordt aangewezen.

Artikel 13. Boekjaar en jaarrekening.

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks, binnen vijf maanden na

afloop van het betrokken boekjaar - behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden -, wordt door de directie een jaarrekening opgemaakt, bestaande uit een balans, een winst- en verliesrekening en een toelichting. Binnen bedoelde periode worden de jaarrekening en het jaarverslag ten kantore van de vennootschap voor de aandeelhouders ter inzage neergelegd.

3. De jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

Artikel 14. Winst.

1. De vennootschappelijke winst, blijkende uit de door de algemene vergadering vastgestelde jaarrekening, is - voorzover de winst niet moet worden bestemd voor de vorming of instandhouding van door de wet voorgeschreven reserves - ter beschikking van de algemene vergadering, die omtrent reservering of uitkering van winst beslist.
2. Winstuitkeringen kunnen slechts plaatshebben tot ten hoogste het bedrag, hetwelk het deel van het eigen vermogen dat het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de wettelijk aan te houden reserves, te boven gaat.
3. De directie kan besluiten tot uitkering van een interim-dividend, met inachtneming van het in lid 2 bepaalde.
4. De vordering van de aandeelhouder tot uitkering van dividend vervalt door een tijdsverloop van vijf jaren.



Artikel 15. Algemene vergaderingen van aandeelhouders.

1. De algemene vergaderingen worden gehouden in de plaats waar de vennootschap statutair is gevestigd.
2. Jaarlijks, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, wordt een algemene vergadering gehouden, waarin onder meer de jaarrekening en de winstbestemming worden vastgesteld.

Artikel 16.

1. De oproeping tot de algemene vergadering geschiedt door de directie niet later dan op de vijftiende dag vóór die van de vergadering.
2. Aandeelhouders worden tot algemene vergaderingen opgeroepen per brief, gezonden aan de adressen volgens het bij artikel 4 bedoelde register.

Artikel 17. Het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd. Aantekeningen.

1. Zolang in een algemene vergadering het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd, kunnen geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de door de wet of statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen.
2. De directie houdt van de genomen besluiten aantekening. Indien de directie niet ter vergadering is vertegenwoordigd wordt door of namens de voorzitter van de vergadering een afschrift van de genomen besluiten zo spoedig

mogelijk na de vergadering aan de directie verstrekt. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd een afschrift of uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

Artikel 18.

1. Op door de vennootschap verkregen aandelen in haar kapitaal kunnen de daaraan verbonden stemrechten door de vennootschap niet worden uitgeoefend. Op die aandelen vindt generlei uitkering ten behoeve van de vennootschap plaats.
2. Bij de vaststelling van enige meerderheid of enig quorum, vereist bij de besluitvorming van de algemene vergadering, worden de door de vennootschap verkregen aandelen in haar kapitaal buiten beschouwing gelaten.

Artikel 19.

1. De algemene vergaderingen voorzien zelf in haar voorzitterschap.
2. De algemene vergadering besluit met volstreekte meerderheid der geldig uitgebrachte stemmen.
3. Elk aandeel geeft recht tot het uitbrengen van één stem.
4. De directie houdt van de genomen besluiten aantekening; artikel 17 lid 2 van deze statuten is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 20. Besluitvorming buiten vergadering. Aantekeningen.

1. Besluiten van aandeelhouders kunnen in plaats van in algemene vergaderingen ook schriftelijk worden genomen, mits met algemene stemmen van alle tot stemmen bevoegde aandeelhouders.
2. De directie houdt van de aldus genomen besluiten aantekening. Ieder van de aandeelhouders is verplicht er voor zorg te dragen dat de conform lid 1 genomen besluiten zo spoedig mogelijk schriftelijk ter kennis van de directie worden gebracht. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd een afschrift of uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

Artikel 21. Statutenwijziging.

Wanneer aan de algemene vergadering een voorstel tot statutenwijziging wordt gedaan, dient tegelijkertijd een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, ten kantore van de vennootschap ter inzage worden gelegd voor diegenen, die volgens de wet tot inzage zijn gerechtigd, tot de afloop van de betreffende vergadering.



Artikel 22. Vereffening.

1. In geval van ontbinding van de vennootschap krachtens besluit van de algemene vergadering zijn de directeuren belast met de vereffening van de zaken van de vennootschap tenzij de algemene vergadering anders besluit.
2. De algemene vergadering stelt de beloning van de vereffenaars vast.
3. De vereffening geschiedt met inachtneming van het terzake in de wet bepaalde.
4. Hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven wordt overgedragen aan de aandeelhouders naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van ieders aandelen.
5. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 Burgerlijk Wetboek van toepassing.
6. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten voor zover mogelijk van kracht.



Statuten Bewaarder

STATUTEN

Artikel 1. Naam en zetel.

1. De stichting draagt de naam:
Stichting Bewaarder
Vastgoedfondsen.
2. Zij heeft haar zetel te
's-Gravenhage.

- bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
- d. door zijn ontslag verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien.

Artikel 2. Doel.

De stichting heeft ten doel het optreden als bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen voor één of meer beleggingsinstellingen en als zodanig activa te bewaren en beleggingsobjecten te administreren. De stichting heeft niet het oogmerk winst te behalen.

Artikel 3. Bestuur: samenstelling, benoeming, defungeren.

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit tenminste twee natuurlijke personen.
2. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden.
In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
3. Bestuursleden worden door het bestuur van de stichting benoemd en ontslagen.
4. Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd.
5. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden, een secretaris-penningmeester.
6. Een bestuurslid defungeert:
 - a. door zijn overlijden;
 - b. door zijn aftreden;
 - c. door het verlies van het beheer of bestuur over zijn goederen en of benoeming van een

Artikel 4. Bestuur: taak en bevoegdheden.

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is bevoegd overeenkomsten te sluiten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen.
3. Het bestuur is bevoegd overeenkomsten te sluiten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt, mits het besluit daartoe is genomen met algemene stemmen, uitgebracht in een bestuursvergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 5. Bestuur: vertegenwoordiging.

1. De stichting wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur alsmede door twee bestuursleden gezamenlijk handelend.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuursleden alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.



Artikel 6. Bestuur: besluitvorming.

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of tenminste twee van de overige bestuursleden een bestuursvergadering bijeenroepen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of tenminste twee van de overige bestuursleden, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste zeven dagen.
Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de vergadering voltallig is, hetzij doordat alle bestuursleden aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te 's-Gravenhage, Amsterdam of Rotterdam.
4. Toegang tot de vergadering hebben de bestuursleden alsmede zij die door ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een bestuurslid kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd mede-bestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen.
Een bestuurslid kan ten hoogste één mede-bestuurslid ter vergadering vertegenwoordigen.

5. Ieder bestuurslid heeft één stem.
6. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
7. Indien in deze statuten is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde bestuursleden en dit aantal ter vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, kan een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen waarin het besluit kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal bestuursleden.
De bijeenroeping van deze nieuwe vergadering geschiedt niet eerder dan twee, doch niet later dan vier weken na de eerste vergadering.
8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
9. De bestuursleden ontvangen in beginsel geen vergoeding, onverminderd de vergoeding van werkelijk gemaakte kosten en bestede uren.
10. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in

dezelfde of eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.

11. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten.
Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle bestuursleden zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard door middel van een het ondertekenen van een daartoe strekkende verklaring.
Van een buiten de vergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering ondertekend.
Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.

Artikel 7. Boekjaar en jaarstukken.

1. Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting zodanige aantekeningen te houden dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar behoudens verlenging



van deze termijn met ten hoogste zes maanden op grond van bijzondere omstandigheden, een jaarrekening op te maken, bestaande uit een balans per éénendertig december en een winst- en verliesrekening met toelichting, alsmede een jaarverslag.

4. Het bestuur verleent aan een register-accountant, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, de opdracht deze stukken te doen onderzoeken. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit.
5. Het bestuur zendt een afschrift van de in lid 3 bedoelde stukken aan alle vennoten.
6. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde bescheiden zeven jaar lang te bewaren.

Artikel 8. Statutenwijziging.

1. Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen.
2. Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van twee/derde van de stemmen, uitgebracht in een voltallige vergadering. Is een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In de tweede vergadering kan ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten

mits met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen.

3. Bij de oproeping tot vergadering, waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, te worden gevoegd.
4. Een besluit tot statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.
5. Een afschrift van de akte van statutenwijziging dient te worden toegezonden aan alle vennoten.

Artikel 9. Ontbinding.

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in lid 2 van het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.
3. Bij ontbinding en/of vereffening zal het eventuele liquidatiesaldo van de stichting ten gunste komen van Staalbankiers N.V., gevestigd en kantoorhoudende te 2511 CW 's-Gravenhage, Lange Houtstraat 8.
4. Na de ontbinding geschiedt de vereffening door het bestuur, hetwelk zolang in functie blijft als nodig is, tenzij bij het besluit tot ontbinding een of meer andere(n) als vereffenaar(s) zijn aangewezen.
5. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.

Artikel 10. Reglementen.

1. Het bestuur kan één of meer reglementen vaststellen.
2. Op een besluit tot vaststelling en wijziging van een reglement is het bepaalde in artikel 8 leden 2, 3 en 4 van toepassing.



Registratiedocument Beheerder

1. Gegevens betreffende de werkzaamheden van de beheerder

Het doel van de Beheerder, Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. is het optreden als beheerder voor beleggingsinstellingen als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht ("Wft"), het vooraanstaande al of niet in samenwerking met derden en met inbegrip van het verrichten en bevorderen van alle handelingen die daarmee direct of indirect verband houden, alles in de ruimste zin des woords.

Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. heeft op 14 september 2006 van de Autoriteit Financiële Markten een vergunning verkregen op grond van de Wet toezicht beleggingsinstellingen ("Wtb"). De Wtb is op 1 januari 2007 opgegaan in de Wft.

Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. beheert beleggingsinstellingen die beleggen in vastgoed. Rechten van deelneming in deze beleggingsinstellingen worden primair aangeboden aan particuliere beleggers. Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. beheert thans de volgende beleggingsinstelling:

- Maatschap Woningmaatschap XXXVIII.

Staalbankiers N.V. heeft sinds 1989 beleggingsinstellingen die beleggen in vastgoed op de markt gebracht. Aan deze beleggingsinstellingen is destijds een tijdelijke vergunning verleend op grond van het zogenaamde "maatschapsbeleid" van de Autoriteit Financiële Markten ("AFM"). Deze

vergunning is ingetrokken. De thans nog in beheer zijnde fondsen staan derhalve niet langer onder toezicht van AFM.

2. Gegevens betreffende de personen

Het (dagelijks) beleid van de Beheerder (Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V.) wordt bepaald door de volgende personen:

- P.A. de Ruijter RA;
- H.W. te Beest RE RA.

De medebeleidsbepalers van de Beheerder zijn:

- P.J. Huurman;
- D.A.G. Bech.

Het (dagelijks) beleid van de Bewaarder (Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen) wordt bepaald door de volgende personen:

- prof.dr. W.M. Lammerts van Bueren voorzitter
- E.B. Kloos secretaris
- mr.ing. J.F.A.M. van Kimmenaede penningmeester

Buiten de Beheerder, de door hem beheerde beleggingsinstellingen en de Bewaarder oefenen de personen, die hierboven genoemd zijn, geen activiteiten uit die verband houden met de werkzaamheden van de Beheerder, de door hem beheerde beleggingsinstellingen en de Bewaarder.



3. Algemene gegevens over de beheerder en de bewaarder

De Beheerder, Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V., is opgericht op 16 augustus 1995 als besloten vennootschap, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Den Haag (2511 CW) aan de Lange Houtstraat 8.

De Beheerder is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder nummer 27155365.

De Beheerder, Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V., is een 100% dochteronderneming van Staalbankiers N.V. Het dagelijks beleid van Staalbankiers N.V. wordt bepaald door:

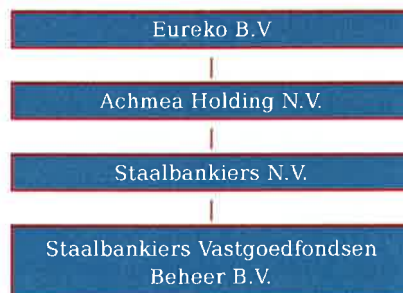
- P.A. de Ruijter RA
Chief Executive Officer
- H.W. te Beest RE RA
Chief Financial Officer
- P.J. Huurman
Directeur Commerciële Zaken
- D.A.G. Bech
Directeur Investments & Services

Staalbankiers N.V. behoort tot de Eureko/Achmea Groep. Staalbankiers N.V. is een 100% dochteronderneming van Achmea Holding N.V. De enig bestuurder/aandeelhouder van Achmea Holding N.V. is Eureko B.V. Het dagelijks beleid van Eureko B.V. wordt bepaald door:

- drs. M.W. Dijkshoorn AAG
Chief Executive Officer (voorzitter)
- drs. E.R. Jansen
Vice-voorzitter

- drs. G. van Olphen RA
Chief Financial Officer
- mr. W.A.J. van Duin
Lid Raad van Bestuur
- H.A.J. Hannen MFE
Lid Raad van Bestuur
- dr. R.Th. Wijmenga
Lid Raad van Bestuur

Staalbankiers N.V. behoort tot de Eureko/Achmea Groep. Deze groep heeft als kernactiviteiten het aanbieden van (gecombineerde) verzekerings-, bancaire- en vermogens-beheerproducten en -diensten, alsmede hulpverlening. Achmea is de grootste verzekeringsgroep in de Nederlandse markt. Achmea staat achter merken zoals Interpolis, Centraal Beheer Achmea, Zilveren Kruis Achmea, Avéro Achmea en FBTO. De gemeenschappelijke ambitie van alle verzekeraars en dienstverleners die zijn verenigd in Achmea, is het ontzorgen van klanten.



De Bewaarder, Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen, is opgericht op 27 oktober 2005 als stichting, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Den Haag (2511 CW), aan de Lange

Houtstraat 8. Deze Stichting zal als bewaarder optreden voor beleggingsinstellingen die de Beheerder thans beheert of voornemens is te beheren.

De Bewaarder is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder nummer 27281823.

De Bewaarder, Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen, bewaart de activa van:

- Maatschap Woningmaatschap XXXVIII,
- en is voornemens de activa te gaan bewaren van toekomstige beleggingsinstellingen van de Beheerder.

4. Financiële gegevens over de beheerder en de bewaarder

Het eigen vermogen van de Beheerder bedraagt tenminste € 225.000,=. Een accountantsverklaring met betrekking tot het eigen vermogen is opgenomen als bijlage 1 bij dit registratiedocument.

Het eigen vermogen van de Bewaarder bedraagt tenminste € 112.500,=. Een accountantsverklaring met betrekking tot het eigen vermogen is opgenomen als bijlage 2 bij dit registratiedocument.

De verklaring van de accountant dat de jaarrekening van de Beheerder en de Bewaarder is onderzocht, zal worden geplaatst op de website van de Beheerder, www.staalbankiers.nl.



5. Gegevens over informatieverstrekking

Wijze waarop de beheerder periodiek informatie verschaft

Jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar wordt van elk fonds de jaarrekening, bestaande uit een balans per 31 december en een winst- en verliesrekening met een toelichting, alsmede een jaarverslag opgemaakt en toegezonden aan het adres van iedere deelnemer in het betreffende fonds. Alvorens de jaarrekening wordt toegezonden aan iedere deelnemer, is deze gecontroleerd door een registeraccountant. De jaarrekening wordt vastgesteld binnen zes maanden na afloop van het boekjaar door de vergadering van vennoten. De oproeping voor de vergadering van vennoten geschiedt door de Beheerder ten minste veertien dagen voor de aanvang van die vergadering op het adres van iedere deelnemer. De oproeping voor de vergadering van vennoten wordt tevens op de website van de Beheerder geplaatst.

Binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar maakt de Beheerder van elk fonds de halfjaarcijfers op, welke aan het adres van iedere deelnemer worden toegezonden.

Iedere deelnemer in een fonds wordt op zijn adres voorzien van een kwartaalbericht per 31 maart en per 30 september van elk boekjaar.

De Beheerder stelt maandelijks van elk fonds een opgave met toelichting op, waarin de volgende gegevens zijn

opgenomen:

- de totale waarde van de beleggingen;
- een overzicht van de samenstelling van de beleggingen;
- het aantal participaties.

Tussen de tijdstippen van opstelling van de opgave ligt ten minste een week.

De opgave wordt ondertekend door de Bewaarder en gepubliceerd op de website van de Beheerder.

Naast bovenvermelde gegevens, worden op de website van de Beheerder ook gepubliceerd:

- het prospectus en de voorwaarden van de door hem beheerde fondsen, waaronder de Overeenkomst van Beheer en Bewaring;
- de meest recente jaarrekening/ jaarverslag van de Beheerder en van de door hem beheerde fondsen en de verklaring van de accountant dat de betreffende jaarrekeningen zijn onderzocht;
- de meest recente jaarrekening/ jaarverslag van de Bewaarder en de verklaring van de accountant dat de jaarrekening van de Bewaarder is onderzocht;
- de meest recente halfjaarcijfers van de Beheerder en van de door hem beheerde fondsen;
- de gegevens omtrent de Beheerder, de door hem beheerde fondsen en de Bewaarder, welke ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen;
- de vergunning van de Beheerder en, indien door AFM is verstrekt, het besluit ingevolge artikel 2:65 lid 3 Wet op het financieel toezicht.

Voorts zendt de Beheerder aan het adres van iedere deelnemer in een door hem beheerd fonds:

- indien van toepassing: een (voorstel tot) wijziging van de voorwaarden die gelden tussen het fonds en de vennoten, alsmede een toelichting hierop;
- de betaalbaarstelling van uitkeringen aan de deelnemers, de samenstelling van de uitkeringen alsmede de wijze van betaalbaarstelling.

Deze informatie wordt eveneens gepubliceerd op de website van de Beheerder.

Alle aan de deelnemers in een fonds toegezonden stukken liggen eveneens ter inzage ten kantore van de Beheerder.

De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een ieder de intrinsieke waarde van de rechten van deelneming van elk door hem beheerd fonds.

Opmaak jaarrekening en halfjaarcijfers Beheerder

Jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar sluit de Beheerder zijn jaarrekening af. Het boekjaar van de Beheerder is gelijk aan het kalenderjaar.

De halfjaarcijfers van de Beheerder worden binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar afgesloten.

Opmaak jaarrekening Bewaarder

Jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar maakt de Bewaarder zijn jaarrekening op.



Beschikbaarheid statuten, jaarrekeningen, halfjaarcijfers van de Beheerder en de Bewaarder op de website

De statuten, de jaarrekeningen en jaarverslagen van de Beheerder en de Bewaarder en de halfjaarcijfers van de Beheerder worden gepubliceerd op de website van de Beheerder en zijn kosteloos verkrijgbaar ten kantore van de Beheerder en Bewaarder: Lange Houtstraat 8, 2511 CW Den Haag. De Beheerder deelt aan het adres van iedere deelnemer in een door hem beheerd fonds mede dat deze informatie wordt gepubliceerd op de website van de Beheerder en dat een afschrift van deze stukken kosteloos verkrijgbaar is.

6. Gegevens over vervanging van de Beheerder of de Bewaarder

In de maatschapsovereenkomst houdende het aangaan van de onder toezicht staande beleggingsinstellingen is het volgende bepaald ten aanzien van de vervanging van de Beheerder en de Bewaarder:

“Alleen in een vergadering van deelnemers van het fonds, waarin alle deelnemers aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn, kan een besluit tot het aangaan van een (nieuwe) Overeenkomst van Beheer en Bewaring, hetzij met een nieuwe Beheerder hetzij met een nieuwe Bewaarder hetzij met een nieuwe Beheerder én Bewaarder, worden genomen.

Het besluit hiertoe dient te worden genomen in een vergadering welke niet later dan vier weken na beëindiging van de (huidige) Overeenkomst van Beheer en Bewaring wordt gehouden.

Na vervanging van de Beheerder is de (ex-)Beheerder verplicht om alle boeken, correspondentie en andere bescheiden die in verband met de taken in het bezit van de (ex-)Beheerder waren, op eerste verzoek van het fonds en/of de Bewaarder aan de verzoeker af te geven. In geval van vervanging van de Beheerder en/of de Bewaarder zullen alle partijen (fonds, Beheerder, Bewaarder) alle medewerking verlenen die voor een deugdelijke overdracht van het beheer en/of de bewaring van het vermogen van het fonds noodzakelijk, nuttig of wenselijk is”.

De Beheerder verklaart hierbij dat een verzoek aan de Autoriteit Financiële Markten ingevolge artikel 1:104, eerste lid, onderdeel a, van de Wft tot intrekking van de vergunning bekend zal worden gemaakt in een landelijk verspreid Nederlands dagblad dan wel aan het adres van iedere deelnemer alsmede op de website van de Beheerder.

Staalbankiers Vastgoedfondsen
Beheer B.V.
4 april 2007



Bijlage 1 bij het Registratiedocument

Accountantsverklaring

Opdracht

In het kader van de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.8 van bijlage A bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005, hebben wij een onderzoek ingesteld naar de omvang van het eigen vermogen van Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. te 's-Gravenhage, zoals opgenomen in bijgaande door ons gewaarmerkte vermogensopstelling per 9 augustus 2006. Deze vermogensopstelling is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap.

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 vermogensopstelling ten minste overeenkomt met het volgens het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 minimaal vereiste eigen vermogen van € 225.000. 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 leiding van de instelling 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 9 augustus 2006, onder toepassing van in het maatschappelijke verkeer in Nederland als aanvaardbaar beschouwde waarderingsmethoden, ten minste overeenkomt met het volgens artikel 4, eerste en tweede lid, Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 vereiste minimale eigen vermogen van € 225.000.

Amstelveen, 14 augustus 2006

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

M.A. Huiskers RA



Bijlage 2 bij het Registratiedocument

Accountantsverklaring

Opdracht

In het kader van de (aanvraag ter verkrijging van een) vergunning om op te treden als een bewaarder van een beleggingsinstelling hebben wij de omvang en de samenstelling van het eigen vermogen per 31 augustus 2006 van Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen te 's-Gravenhage gecontroleerd. De balans is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de stichting. 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.

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 ten minste overeenkomt met het volgens artikel 4 lid 1 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 minimaal vereiste eigen vermogen van € 112.500 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 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 het bestuur van de stichting 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 31 augustus 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 € 112.500 en de volgens artikel 4 lid 2 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 vereiste samenstelling van het eigen vermogen.

Rotterdam, 31 augustus 2006

Deloitte Accountants B.V.

Drs H.H.H. Wieleman RA

Bijlage 6



Inschrijvingsformulier

INSCHRIJVING TOT DEELNEMING IN WONINGMAATSCHAP XXXIX

De ondergetekende (natuurlijke persoon)*:

Voorna(a)m(en) (voluit): _____

Achternaam: _____

Titel (indien van toepassing): _____

Adres (privé): _____

Postcode / Woonplaats (privé): _____

Telefoonnummer (privé): _____

Faxnummer: _____

Telefoonnummer (zakelijk): _____

E-mail adres: _____

Geboorteplaats: _____

Geboortedatum: _____

Nationaliteit**: _____

Burgerlijke staat: _____ gehuwd / ongehuwd of wel / niet geregistreerd partnerschap***

Nummer legitimatiebewijs****: _____

Bankrekeningnummer (voor uitkeringen): _____

De ondergetekende (rechtspersoon)**:

Statutaire naam: _____

Statutaire zetel: _____

Kantooradres (straat): _____

Kantooradres (postcode en plaats): _____

Inschrijvingsnummer handelsregister****: _____

Bankrekeningnummer (voor uitkeringen): _____

Vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder(s) van de rechtspersoon:

Voorna(a)m(en) (voluit): _____

Achternaam: _____

Titel (indien van toepassing): _____

Adres (privé): _____

Postcode / Woonplaats (privé): _____

Woonplaats (privé): _____

Nummer legitimatiebewijs****: _____

* Een inschrijving op twee namen wordt niet (meer) geaccepteerd.

** Indien niet in het bezit van de Nederlandse nationaliteit of indien er sprake is van een rechtspersoon naar buitenlands recht, graag handtekening(en) laten legaliseren door een daartoe bevoegd persoon of bevoegde instantie.

*** Doorhalen wat niet van toepassing is.

**** Gaarne kopie van een geldig rijbewijs, paspoort of identiteitskaart meesturen.

***** Graag een origineel uittreksel uit het handelsregister (niet ouder dan drie maanden), alsmede een kopie van de statuten meesturen.



Verklaart hierbij, onder de voorwaarden als opgenomen in het Prospectus, in te schrijven voor minimaal 2 (zegge: twee) Participaties en maximaal _____

(zegge: _____) Participaties, ten belope van een bedrag van vijftienduizend euro (€ 25.000) contant per Participatie, en derhalve als Vennoot deel te (willen) nemen in Maatschap Woningmaatschap XXXIX, gevestigd te Den Haag, met het hierboven vermelde aantal Participaties of zoveel minder Participaties als aan ondergetekende zullen worden toegewezen.

De ondergetekende verbindt zich bij deze, indien en zodra (twee of meer van) de hierboven vermelde Participaties aan hem/haar zijn toegewezen, te storten, in contanten, een bedrag ad vijftienduizend euro (€ 25.000) per toegewezen Participatie, uiterlijk 12 juli 2007 te voldoen op bankrekeningnummer 77.64.17.886 ten name van Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen te Den Haag.

De ondergetekende geeft hierbij onherroepelijk volmacht, met de macht van substitutie, aan de naamloze vennootschap Staalbankiers N.V. (handelende onder de naam: Staalbankiers), gevestigd te Den Haag om, indien en voor zover (twee of meer van) de hierboven vermelde Participaties aan hem/haar zijn toegewezen met inachtneming van het overige in dit formulier bepaalde en onder de voorwaarde dat het door ondergetekende ter zake verschuldigde bedrag in totaal op de hiervoor vermelde wijze is overgeboekt, namens de ondergetekende alle noodzakelijke

(rechts)handelingen te verrichten strekkende tot de toetreding van de ondergetekende tot de Maatschap en daartoe de Maatschapsovereenkomst en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring aan te gaan en voorts om de eigendom in economische zin van de Projecten te kopen en te aanvaarden; om voor en namens de ondergetekende alle eventueel overige noodzakelijke (rechts)handelingen te verrichten ter verwezenlijking van het doel van de Maatschap als omschreven in de overeenkomst waarbij de Maatschap is aangegaan, zoals deze overeenkomst in het Prospectus is opgenomen, zulks in de ruimste zin van het woord, zijnde onder deze volmacht uitdrukkelijk begrepen het ondertekenen van de vereiste (notariële) akten en andere stukken; en verder al hetgeen te verrichten hetgeen de gevolmachtigde te dezer zake binnen de grenzen van deze volmacht nuttig of gewenst zal oordelen.

De gevolmachtigde is bevoegd van voormelde volmachten gebruik te maken, ook indien het (een) (rechts)handeling(en) betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van een of meer andere bij die (rechts)handeling(en) betrokkenen.

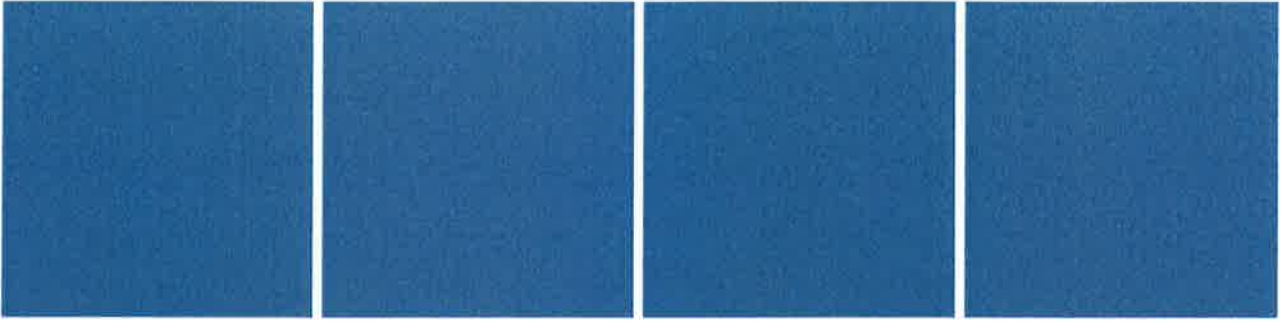
De ondergetekende verklaart hierbij kennis te hebben genomen van het feit dat de Participaties nog moeten worden toegewezen.

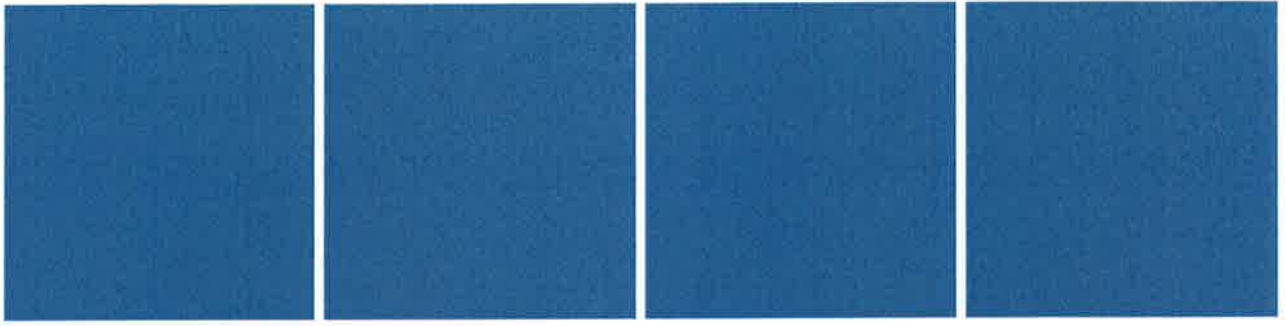
Aldus getekend

te _____

op _____

(handtekening)







Regio Noord-Holland

Prinsen Bolwerk 1
2011 MA Haarlem
Tel: 023 5535900
Fax: 023 5535910

Regio Den Haag

Lange Houtstraat 8
2511 CW Den Haag
Tel: 070 3101510
Fax: 070 3644508

Regio Midden

Maliebaan 72
3581 CV Utrecht
Tel: 030 2398030
Fax: 030 2398050

Regio Noordoost

Eekwal 3
8011 LA Zwolle
Tel: 038 4297670
Fax: 038 4297680

Regio Twente

M.H. Tromplaan 9
7511 JJ Enschede
Tel: 053 4878710
Fax: 053 4878720

Regio Oost

Oranjesingel 4
6511 NT Nijmegen
Tel: 024 3287100
Fax: 024 3287170

Regio Zuid

Parklaan 66
5611 CW Eindhoven
Tel: 040 2657500
Fax: 040 2657540

Vergunning AFM

Op grond van artikel 2:67 van de Wet op het financieel toezicht dienen beheerders van beleggingsinstellingen te beschikken over een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten. De beheerder van Woningmaatschap XXXIX, Staal Vastgoedfondsen Beheer B.V., heeft deze vergunning op 14 september 2006 verkregen.

Bankiers met inlevingsvermogen |

