



Almere



Den Haag



Groningen



Prospectus Woningmaatschap XLI



Almere



Almere



Amersfoort

Prospectus Woningmaatschap XLI

d.d. 14 oktober 2010

gevestigd te Den Haag inzake de
plaatsing van € 19.875.000 in
795 participaties van € 25.000
(exclusief maximaal 2% emissiekosten)

Een initiatief van Staalbankiers N.V.

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

 Staalbankiers



Amersfoort

Belangrijke mededelingen

Potentiële 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.

Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V., de Beheerder, verklaart dat het Prospectus, met uitzondering van de verklaringen van de accountant, zoals opgenomen in hoofdstuk 12.2, en de verklaring van de belastingadviseur, zoals opgenomen in hoofdstuk 12.3, 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.



Den Haag



Den Haag

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 ontlenu. 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 Vastgoed, Lange Houtstraat 8 te (2511 CW) Den Haag, telefonisch bereikbaar op 070-3101510 of via haar website: www.staalbankiers.nl.

Nadat alle Participaties zijn uitgegeven en Woningmaatschap XLI definitief is opgericht, verliest het Prospectus haar geldigheid, omdat na datum van uitgifte van het Prospectus de in dit Prospectus opgenomen informatie kan afwijken, maar uiteraard blijft het Prospectus van kracht als basis voor de inschrijving.

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, 14 oktober 2010

Staalbankiers Vastgoedfondsen
Beheer B.V.
in hoedanigheid van Beheerder



Den Haag

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Samenvatting	8
Hoofdstuk 2.	Risicofactoren	10
Hoofdstuk 3.	Algemene gegevens	13
	3.1 Gegevens over de initiatiefnemer	13
	3.2 Overige betrokken partijen	13
Hoofdstuk 4.	Juridische aspecten	15
	4.1 Maatschap	15
	4.2 Beheerder	17
	4.3 Bewaarder	18
	4.4 Autoriteit Financiële Markten ("AFM")	19
	4.5 Overige juridische aspecten	20
Hoofdstuk 5.	Woningvastgoedmarkt en woningportefeuille	21
	5.1 Ontwikkelingen op de woningvastgoedmarkt	21
	5.2 Woningportefeuille	23
Hoofdstuk 6.	Beleggingsbeleid, investering en vermogensstructuur	35
	6.1 Inleiding	35
	6.2 Beleggingsbeleid en exit-procedure	35
	6.3 Fondsinvestering	36
	6.4 Vermogensstructuur en financiering	38
Hoofdstuk 7.	Kosten en vergoedingen	41
	7.1 Eenmalige kosten en vergoedingen	41
	7.2 Doorlopende kosten en vergoedingen	42
	7.3 Resultaatafhankelijke vergoedingen	43
	7.4 Total expense ratio	43
Hoofdstuk 8.	Rendementsprognose	44
	8.1 Uitgangspunten	44
	8.2 Prognose Woningmaatschap XLI	46
	8.3 Rendementsprognose Participaties	47
	8.4 Gevoeligheidsanalyse rendementsprognose	48
	8.5 Alternatieve rendementsprognoses (scenario's)	49
Hoofdstuk 9.	Verslaggeving en informatieverstrekking	50
	9.1 Jaarrekening	50
	9.2 Informatieverstrekking	50
	9.3 Klachtenprocedure	51



Hoofdstuk 10. Fiscale aspecten	52
10.1 De opzet van de belegging	52
10.2 Fiscale transparantie	52
10.3 Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen	53
10.4 Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen	54
10.5 Omzetbelasting	54
10.6 Overdrachtsbelasting	54
10.7 Erfbelasting (vroeger: Successierechten)	54
10.8 Handleiding voor de aangifte inkomstenbelasting	54
10.9 Overige	54
Hoofdstuk 11. Definities	56
Hoofdstuk 12. Verklaringen	59
12.1 Verklaring van de beheerder	59
12.2 Verklaringen van de accountant	59
12.3 Verklaring van de belastingadviseur	61
12.4 Verklaring Stichting Transparantie Vastgoedfondsen	61
Hoofdstuk 13. Deelnemen	62
13.1 Procedure Deelname en inschrijving	62
13.2 Acceptatie en toewijzing	62
13.3 Wet bescherming persoonsgegevens	62
Hoofdstuk 14. Bijlagen	63
14.1 Taxaties	63
14.2 Overeenkomsten	64
14.3 Statuten	79
14.4 Registratiedocument beheerder	85
14.5 Leeswijzer	90
Hoofdstuk 15. Niet tot Prospectus behorende documenten	94
15.1 Deelnameformulier	94

1. Samenvatting

Dit hoofdstuk bevat een samenvatting van enkele belangrijke kenmerken van het Fonds cq. Maatschap. De onderstaande gegevens staan niet op zichzelf en moeten worden gelezen als inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus door de Belegger en is uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de Belegger zelf.

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 XLI, 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 een extra voorschot op de te verwachten winst uitbetalen.

De Maatschap wordt aangegaan voor zeven jaar en omvat alle lusten en lasten vanaf 7 oktober 2010. Beleggingen, transacties en verplichtingen worden alleen in Euro's aangegaan.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de Maatschap bestaat uit 530 woningen, 57 garages en 34 parkeerplaatsen, gelegen te Almere, Amersfoort, Den Haag, Dordrecht, Eelde, Eindhoven, Groningen, Kaatsheuvel, Nijmegen, Oss, Rosmalen, Sint-Michielsgestel, Veghel en Zwolle, zoals nader omschreven in

hoofdstuk 5 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 Participant op zijn Participatie een vergoeding op de door hem in het Fonds geïnvesteerde middelen realiseert van gemiddeld circa 7% 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 de Belastingdienst gevraagd om te bevestigen dat de Maatschap voor de Nederlandse inkomsten- en vennootschapsbelasting als "fiscaal transparant" wordt 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 op basis van de huidige wetgeving effectief 1,2% inkomstenbelasting wordt geheven.

Voor vennootschapsbelastingplichtige lichamen geldt dat behaalde resultaten voortvloeiende uit de Participaties voor de vennootschapsbelasting zullen worden belast tegen een tarief van maximaal 25,5% (2010). Het belastbaar bedrag uit de Participatie in de Maatschap moet voor ondernemers voor de inkomstenbelasting en vennootschapsbelastingplichtige



Dordrecht



Dordrecht

lichamen worden bepaald met inachtneming van de regels van "goed koopmansgebruik".

Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 10 ("Fiscale aspecten").

Juridische aspecten

Iedere Participant neemt bij aanvang van de Maatschap deel voor een bedrag van € 25.000 per Participatie, exclusief maximaal 2% emissiekosten. Het ligt in de bedoeling om 795 Participaties te plaatsen. Een Participatie is niet overdraagbaar of verhandelbaar in welke vorm dan ook.

Een maatschap wordt aangegaan op basis van een overeenkomst tussen de maten. De Maatschapovereenkomst is in concept als bijlage in hoofdstuk 14.2.1 opgenomen.

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 hoofdstuk 14.2.2) zijn onder meer de taken van de Beheerder en de Bewaarder en de verhouding tussen de Maatschap, de Beheerder en de Bewaarder vastgelegd.

Hoofdpregel 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 is overeengekomen dat in geval 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 in hoofdstuk 14.4 opgenomen.

In het kader van de vergunningsaanvraag van de Beheerder zijn de heren P.A. de Ruijter RA en mr. H.J.H. Vullingsh MBA 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.



2. Risicofactoren

In dit hoofdstuk worden de meest voorkomende risico's ten aanzien van het beleggen in Woningmaatschap XLI kort beschreven in volgorde van de belangrijkheid en in overeenstemming met artikel 8 van Bijlage E van het BGfo. De volgorde van de risico's is bepaald op basis van de verwachte kans van het zich daadwerkelijk voordoen van een risico en de geschatte bijbehorende financiële impact voor de Participant. Daarbij is het mogelijk dat risico's elkaar kunnen versterken. Het overzicht van de beschreven risicofactoren is niet uitputtend.

In het meest ongunstige geval kan het rendement niet worden uitbetaald en het door de Participanten ingebrachte vermogen geheel teniet gaan.

De Belegger wordt geadviseerd deskundig juridisch en fiscaal advies in te winnen, zodat –gegeven de persoonlijke inkomens- en vermogenspositie van de individuele Belegger– het risicoprofiel van Woningmaatschap XLI individueel kan worden gewogen in de investeringsbeslissing van de Belegger.

Risico's:

- **Debiteurenrisico:** het risico dat Woningmaatschap XLI niet aan zijn verplichtingen (waaronder betaling rente en aflossing bankfinanciering) kan voldoen.
- **Marktwaarderisico:** Het rendement op beleggingen in vastgoed wordt mede beïnvloed door algemene economische en meer specifieke marktontwikkelingen. Dit rendement wordt mede bepaald door de waardeontwikkeling van de woningen. De woningprijzen kunnen ten gevolge van de marktomstandigheden aan veranderingen onderhevig zijn. Ook de beslissing om een leegstaande woning door te verhuren in plaats van te verkopen kan een risico zijn voor de marktwaarde van die woning.
- **Exitrisico:** Het risico dat de resterende portefeuille na de looptijd van Woningmaatschap XLI (7 jaar) niet kan worden verkocht als gevolg van bijvoorbeeld marktomstandigheden.

- **Exploitatierisico:** Het rendement op beleggingen in vastgoed wordt mede bepaald door het rendement uit de exploitatie van de woningen. De kosten en opbrengsten van exploitatie zijn onderhevig aan de marktomstandigheden en zijn voor de gehele looptijd van Woningmaatschap XLI niet exact aan te geven.
- **Rendementsrisico:** De geprognoseerde rendementscijfers zijn gebaseerd op veronderstellingen. De veronderstellingen zijn gebaseerd op de huidige economische kennis en een inschatting van de woningmarkt en van de woningen in het bijzonder. Indien de werkelijkheid afwijkt van de gehanteerde veronderstellingen, dan heeft dit een effect op het geprognoseerde rendement.
- **Financieringsrisico's:**
 - **Renterisico:** Het risico dat de financieringslasten van Woningmaatschap XLI stijgen als gevolg van wijzigingen in de rentestand en/of door een mismatch tussen looptijden van de bancaire financieringen en de mutatiegraad van de woningen;
 - **Looptijdrisico:** Het risico dat de bancaire financiering niet wordt verlengd bij het eventueel verlengen van de looptijd van Woningmaatschap XLI na 7 jaar;
 - **Risico van herziene voorwaarden en condities:** Het risico dat de geldgever gedurende de looptijd van Woningmaatschap XLI voorwaarden en/of condities van de bancaire financiering herziet,



Eelde



Eelde

hetgeen bijvoorbeeld (niet limitatief) kan leiden tot hogere financieringslasten en/of hogere (periodieke) aflossingsverplichtingen.

- **Vastgoedrisico:** Aan de verwerving en de exploitatie van de woningen zijn risico's verbonden. De woningen 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 woningen.

Met nadruk wordt gewezen op paragraaf 6.3.3 van dit Prospectus inzake het op de leveringsdatum (7 oktober 2010) nog niet vervallen beding inzake voortdurende verhuur van de woningen in Sint Michielsgestel.

- **Leegstandsrisico:** Een belangrijk risico bij het beleggen in de woningen is leegstand. Huurinkomsten vormen samen met de winst bij verkoop de belangrijkste factoren voor het rendement. Woningmaatschap XLI richt zich op de verkoop van de woningen nadat het huurcontract door de huurder is beëindigd. In de periode tussen de datum van opzegging en de verkoopdatum kan zich dus leegstand voordoen.
- **Huurachterstandrisico:** De inkomsten van Woningmaatschap XLI zullen bestaan uit de huurbredingen van de woningen. Er

bestaat een risico dat een of meer huurders hun verplichtingen niet c.q. niet tijdig kunnen voldoen.

- **Liquiditeitsrisico:** Het risico van onvoldoende liquiditeiten, waardoor exploitatie- en financieringslasten niet (geheel) kunnen worden betaald.
- **Aflossingsrisico bancaire lening:** Het risico dat niet aan de aflossingsverplichting van de bancaire lening kan worden voldaan.
- **Risico van inflatie:** De inflatie kan zowel in positieve als in negatieve zin invloed hebben op de waardeontwikkeling en de huurinkomsten van de woningen. Beïnvloed door inflatie worden met name het exploitatieresultaat, de huurinkomsten en waardeontwikkeling van de woningen.
- **Risico van beperkte overdraagbaarheid en verhandelbaarheid ("lock-up risico"):** Participaties in Woningmaatschap XLI zijn gedurende de gehele looptijd niet overdraagbaar of verhandelbaar in welke vorm dan ook. Specifieke voorwaarden zijn van toepassing voor bijzondere situaties zoals juridische fusie, juridische splitsing of ontbinding van een rechtspersoon die Participant is of in geval van overlijden van een Participant.
- **Failissementsrisico:** Het risico dat Woningmaatschap XLI in surseance of in staat van faillissement komt, waardoor de

inleg en eventueel onbetaalde rendement (deels) verloren gaan.

- **Risico van onverzekerde schade:** Het risico bestaat dat Woningmaatschap XLI onverzekerde schade lijdt. Sommige schades zijn namelijk niet te verzekeren, zoals schade ontstaan ten gevolge van oorlog, terreur en natuurrampen.
- **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 netto rendement op dit product worden beïnvloed. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, mede in verband met hun persoonlijke situatie, hun eigen belastingadviseur vooraf te raadplegen.



Eindhoven



Groningen



Groningen

- *Risico van politiek en/of wijziging van wet- en 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, hypotheekrente aftrek, Wft, milieu en bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften kunnen directe negatieve invloed hebben op de verhuur en verkoopmogelijkheden van het vastgoed of de juridische status van Woningmaatschap XLI en daarmee op het rendement van Woningmaatschap XLI.

Geen zekerheid kan worden gegeven dat de wet- en regelgeving, dan wel de interpretatie daarvan door toezichthouders (AFM), 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.

- *Fraude risico:* Het risico dat Woningmaatschap XLI schade ondervindt als gevolg van fraude en/of misleiding door de Beheerder, Bewaarder of anderen.
- *Onvoorziene risico's:* Alle oveige niet benoemde en/of onvoorziene risico's die een negatieve invloed kunnen hebben op de marktwaarde of het rendement van de beleggingen. Het zich voordoen van dergelijke risico's kan niet op voorhand worden uitgesloten.

3. Algemene gegevens

3.1 Gegevens over de initiatiefnemer

3.1.1 Initiatiefnemer

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 Vastgoed van Staalbankiers (voor meer informatie omtrent deze uitbesteding wordt verwezen naar paragraaf 4.2.1 van dit Prospectus).

De afdeling Vastgoed 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 financieringsoogpunt – 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.

3.1.2 Staalbankiers N.V.

Staalbankiers is een gespecialiseerde private bank die is opgericht in 1916 en haar diensten verleent aan vermogende particuliere relaties en instituten uit de non-profit sector. Op alle facetten op financieel gebied adviseert Staalbankiers haar cliënten persoonlijk. Daarbij richt Staalbankiers zich puur op private banking met de nadruk op onafhankelijke en objectieve dienstverlening. Met ruim 90 jaar ervaring is Staalbankiers een uitstekende partner voor het realiseren van eenvoudige en complexe financiële doelstellingen.

Vastgoed heeft een belangrijke plaats verworven in vele beleggingsportefeuilles. Staalbankiers introduceert met regelmaat vastgoedproducten die beleggen in woningen. De woningen werden onder andere verkregen van institutionele vastgoedbeleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Door te participeren in deze maatschappen kunnen cliënten direct beleggen in vastgoed. Staalbankiers heeft in Nederland een belangrijke positie op het gebied van woningmaatschappen en heeft daarin een uitstekende staat van dienst opgebouwd. Inmiddels zijn 28 woningmaatschappen succesvol afgesloten. Het totaal beheerd vermogen aan woning- en commercieel vastgoedmaatschappen (winkels, kantoren en bedrijfsgebouwen) bedroeg ultimo 2009 circa € 450 miljoen.

Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. treedt op als beheerder voor beleggingsinstellingen als bedoeld in de Wet op het Financieel Toezicht. Hiertoe

heeft de Autoriteit Financiële Markten op 14 september 2006 een vergunning verleend. Meer informatie over Staalbankiers is verkrijgbaar via <http://www.staalbankiers.nl>.

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

3.2 Overige betrokken partijen

3.2.1 Belastingdienst

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

3.2.2 Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

De Stichting Transparantie



Kaatsheuvel

Vastgoedfondsen ("STV") wil een concrete bijdrage leveren aan de zelfregulering van beleggingsproposities aan particuliere beleggers, door niet-beursgenoteerde beleggingsfondsen in onroerend goed. De STV wil de professionaliteit, de transparantie en het vertrouwen in de markt van beleggingen in deze fondsen vergroten. Zij ontwikkelt en onderhoudt een gedragscode en standaarden voor informatieverstrekking over een beleggingspropositie.

Staalbankiers N.V. is vanaf oprichting contribuant van de STV. Als initiatiefnemer van Woningmaatschap XLI heeft Staalbankiers N.V. de STV verzocht de toepassing van de STV-standaarden in onderhavig Prospectus onafhankelijk te toetsen. De uitkomst van de toetsing is opgenomen in de verklaring van de STV, zoals opgenomen als bijlage in hoofdstuk 12.4 van dit Prospectus en staat tevens vermeld in het register van de STV. Dit register is via de website toegankelijk voor alle geïnteresseerden. Meer informatie over de STV en het register is verkrijgbaar via <http://www.stichtingtransparantie-vastgoedfondsen.nl>

3.2.3 Notaris

De notaris is onder andere betrokken bij de notariële oprichting van Woningmaatschap XLI, de levering van de woningen aan Woningmaatschap XLI en het vestigen van het recht van hypotheek.

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

3.2.4 Fiscalist

De betrokkenheid van de fiscalist is beperkt tot de inhoud van hoofdstuk 10 ("Fiscale aspecten") en verricht in opdracht van de Initiatiefnemer en/of Beheerder de communicatie met de Belastingdienst. De verklaring van de fiscalist is opgenomen in hoofdstuk 12.3.

Deloitte Belastingadviseurs B.V.
Maastoren, Wilhelminakade 1
3072 AP ROTTERDAM

3.2.5 Accountant

De betrokkenheid van de accountant bij dit Prospectus is beperkt tot het doen van een onderzoek naar de in dit Prospectus opgenomen prognoses alsmede een inhoudelijke toetsing van het Prospectus conform de Wft. De verklaringen van de accountant zijn opgenomen in hoofdstuk 12.2.

Deloitte Accountants B.V.
Maastoren, Wilhelminakade 1
3072 AP ROTTERDAM

4. Juridische aspecten

4.1 Maatschap

4.1.1 Uitgevende instelling (Maatschap)

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 Maatschapovereenkomst is in concept als bijlage in hoofdstuk 14.2.1 opgenomen. De Maatschap wordt gevestigd en zal kantoor houden te Den Haag aan de Lange Houtstraat 8.

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 is overeengekomen dat in geval van niet-nakoming er in geen geval verhaal mag worden genomen op het privévermogen van de Participanten.

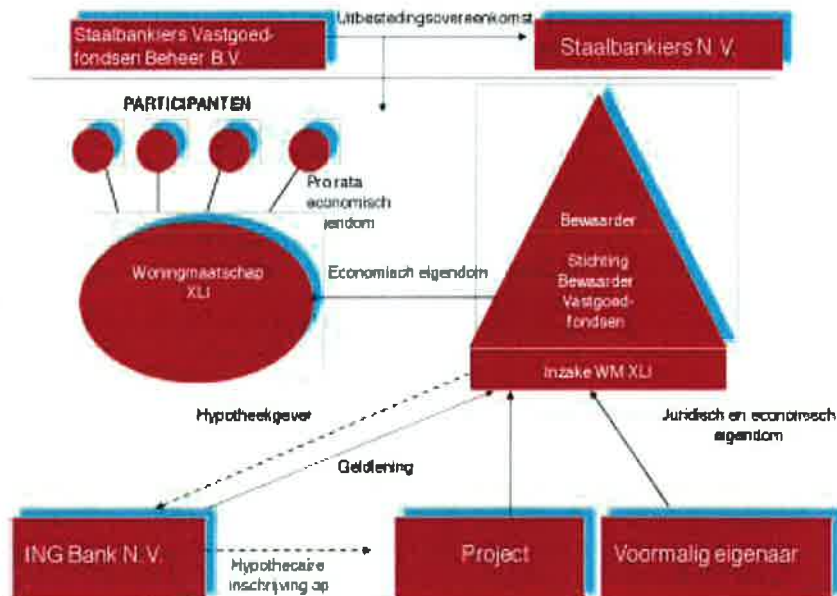
Er kan in een dergelijk geval alleen verhaal worden op het vermogen van de Maatschap, waaronder begrepen de inbreng van de Participanten. De Maatschap wordt aangegaan voor zeven jaar op 20 december 2010 of zoveel eerder of later als nodig is. Alle lusten en lasten vanaf 7 oktober 2010 komen voor rekening van de Participanten. Participanten kiezen bewust voor een middellange termijn belegging. Beleggingen, transacties en verplichtingen worden alleen in Euro's aangegaan.

4.1.2 Structuur

De schematische weergave van de juridische structuur is als volgt:

4.1.3 Participaties

Iedere Participant neemt bij aanvang



van de Maatschap deel voor een bedrag van € 25.000 per Participatie, exclusief maximaal 2% emissiekosten. Het ligt in de bedoeling om 795 Participaties te plaatsen.

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

In het geval van ontbinding van een rechtspersoon die Participant is, zal de vereffenaar de Beheerder hiervan onverwijld schriftelijk in kennis stellen en zal de waarde van de Participatie(s) van de rechtspersoon in liquidatie binnen zes maanden na de datum van het besluit tot ontbinding worden uitgekeerd aan de 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 rechtspersoon in liquidatie. Een eventuele negatieve boekwaarde zal door de gerechtigde(n) direct moeten worden voldaan.

De uitkering zal gefinancierd worden door de overige Participanten door middel van vermindering van het aan hen uit te keren bedrag in het desbetreffende jaar en/of beschikbare liquiditeiten.

In het geval van juridische fusie of juridische splitsing van een rechtspersoon die Participant is, gaan



Kaatsheuvel



Kaatsheuvel

de door deze rechtspersoon gehouden Participatie(s) over onder algemene titel, tenzij de Participanten hiertoe geen schriftelijke toestemming verlenen. In het geval van overlijden van een Participant is geen toestemming van alle Participanten benodigd, maar geldt het volgende:

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

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

Hierdoor blijft de erfgenaam (sub a), legataris (sub b) of rechthebbende (sub c) dan op dezelfde wijze als de overleden Participant 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 Participant door schriftelijke kennisgeving aan de Beheerder van dit recht gebruik heeft gemaakt, zal de waarde van de Participatie(s) van de overleden Participant 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 de datum van het overlijden van de Participant, zoals bepaald in de door de Vergadering van Vennoten vastgestelde jaarrekening, gecorrigeerd voor de eventueel gedane sluituitkering over dat betreffende jaar.

De aktekosten zijn voor rekening van de rechthebbende(n). Een eventuele negatieve boekwaarde zal door de gerechtigde(n) direct moeten worden voldaan.

De uitkering zal gefinancierd worden door de overige Participanten door middel van vermindering van het aan hen uit te keren bedrag in het desbetreffende jaar en/of beschikbare liquiditeiten.

4.1.4 Bestuur

Het bestuur van de Maatschap berust bij ten minste twee Participanten (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 Participanten, een tijdelijk bestuur aanwijzen, die fungeert tot en met de constituerende vergadering.

4.1.5 Jaarrekening

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. 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. Voor meer informatie over aspecten van verslaggeving wordt verwezen naar hoofdstuk 9.

4.1.6 Vergadering van Vennoten

Vergaderingen van Vennoten worden gehouden zo dikwijls het bestuur van de Maatschap, de Beheerder, de Bewaarder of een aantal Participanten die gezamenlijk ten minste tien procent (10%) van het totale aantal Participaties bezitten zulks nodig oordelen, doch ten minste eenmaal 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 Participant, alsmede op de website van de Beheerder.

Ingrijpende besluiten ten aanzien van de Maatschap kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste drievierde van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering van Vennoten, waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig dan wel vertegenwoordigd is dat ten minste drievierde van het totaal aantal stemmen uitgebracht kan worden. Verwezen wordt naar artikel 11 van de Maatschapovereenkomst.

Uitsluitend op basis van een door de Beheerder ingebracht voorstel en met



Kaatsheuvel

instemming van de Bewaarder en het bestuur van de Maatschap, kan een besluit tot ontbinding van de Maatschap vóór het einde van de periode van zeven jaar, te weten 7 oktober 2017, alsmede een besluit tot voortzetting van de Maatschap na de dag waarop de Maatschap eindigt, worden genomen met een meerderheid van ten minste drievierde van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering van Vennoten, waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig dan wel vertegenwoordigd is dat ten minste drievierde van het totaal aantal stemmen uitgebracht kan worden.

4.1.7 Bekendmaking van wijziging in de voorwaarden

Het voorstel dan wel een besluit tot wijziging van de Maatschapsovereenkomst 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 Participanten 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 Participanten wordt bekendgemaakt aan het adres van iedere Participant 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 Participanten is

beschreven in artikel 16 van de Maatschapsovereenkomst. Wijzigingen in de voorwaarden waarbij de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd, dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd, worden niet ingeroepen alvorens drie maanden zijn verstreken na bekendmaking van de wijziging. Participanten 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.

4.2 Beheerder

4.2.1 Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V.

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.

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

In de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (opgenomen als bijlage in hoofdstuk 14.2.2) 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. Er zijn geen potentiële belangenconflicten met betrekking tot de verkrijging, beheer en exploitatie en voorgenomen verkoop van de Objecten.

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.



Nijmegen

De statuten van de Beheerder zijn als bijlage in hoofdstuk 14.3 opgenomen.

De directie van de Beheerder bestaat uit:

- de heer P.A. de Ruijter RA, voorzitter, woonplaats Almere;
- de heer mr. H.J.H. Vullingsh MBA, woonplaats Wassenaar.

De heren P.A. de Ruijter en H.J.H. Vullingsh zijn conform de eisen van de Wft door de AFM op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst in hun hoedanigheid van bestuurders van de Beheerder en zijn de afgelopen vijf jaren niet betrokken geweest bij fraude, misdrijven, faillissement, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichhoudende functie.

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

- Maatschap Woningmaatschap XXXVIII;
- Maatschap Woningmaatschap XXXIX.

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. De externe accountant controleert de jaarrekening van de Maatschap, waarbij –conform wettelijke voorschriften en regelgeving– periodiek de administratieve organisatie en interne beheersingsmaatregelen van de

Beheerder wordt onderzocht.

Als dochteronderneming van Staalbankiers N.V. heeft de Beheerder geen eigen gedragscode opgesteld. De gedragscode van Staalbankiers N.V. is onverkort van toepassing op medewerkers die namens de Beheerder optreden ten behoeve van Woningmaatschap XLI. Er heeft nog geen toetsing plaatsgevonden van de gedragscode aan de Minimumeisen gedragscode STV.

De onderstaande fondsen staan thans nog onder beheer van Staalbankiers, afdeling Vastgoed. Aan woningmaatschappen tot en met Maatschap XXXVII en alle commercieel vastgoedmaatschappen is destijds onder de Wet toezicht beleggingsinstellingen een tijdelijke vergunning verleend op grond van het zogenaamde "maatschapbeleid" van de AFM. Deze vergunningen zijn ingetrokken en derhalve staan deze maatschappen niet onder actief toezicht van AFM:

Woningmaatschappen (looptijd circa 7 jaar):

- Maatschap XXVII : 28 september 2001 (verlengd t/m 31 december 2012)¹
- Maatschap XXX : 14 februari 2002 (verlengd t/m 14 februari 2012)¹
- Maatschap XXXI : 30 september 2002 (verlengd t/m 31 december 2012)¹
- Maatschap XXXII : 2 juni 2003
- Maatschap XXXIII : 1 april 2004
- Maatschap XXXIV : 7 oktober 2003
- Maatschap XXXV : 1 april 2005
- Maatschap XXXVI : 1 januari 2005

- Maatschap XXXVII : 15 september 2005
- Maatschap XXXVIII : 27 oktober 2006
- Maatschap XXXIX : 1 mei 2007
- Maatschap XL : 16 november 2008 (niet geplaatst bij particuliere beleggers)

Commercieel vastgoedmaatschappen (looptijd circa 10 jaar):

- Vastgoedmaatschap Alliance : 29 januari 2001
- Vastgoedmaatschap Schiphol-Rijk : 31 augustus 2001
- Winkelmaatschap Neêrlands Goet : 1 december 2001
- Vastgoedmaatschap De Hofstad : 1 september 2002
- Winkelmaatschap De Citadel : 1 januari 2003
- Winkelmaatschap Het Fundament : 19 oktober 2003

4.3 Bewaarder

4.3.1 Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen

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. B.J.M. Geenen-Timmermans, notaris te Amsterdam. De Bewaarder is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor



Nijmegen

Haaglanden onder nummer 27281823.

De volledige tekst van de statuten van de Bewaarder is als bijlage in hoofdstuk 14.3.2 opgenomen.

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 door de AFM getoetst op de vereiste deskundigheid en betrouwbaarheid en zijn de afgelopen vijf jaren niet betrokken geweest bij fraude, misdrijven, faillissement, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende functie.

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 de onderstaande fondsen:

- Maatschap Woningmaatschap XXXVIII;
- Maatschap Woningmaatschap XXXIX.

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 Participanten handelen.

Op de Aanvangsdatum zal de Bewaarder 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 ING Bank N.V., mede handelend onder de handelsnaam "ING Real Estate Finance", (hierna te noemen "ING Bank N.V." of "de geldgever"). 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 Participanten en het doen van uitkeringen aan de Participanten, 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.

4.4 Autoriteit Financiële Markten ("AFM")

4.4.1 Vergunning Beheerder

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 opgenomen in hoofdstuk 14.4.

In het kader van de vergunningsaanvraag van de Beheerder zijn de bestuurders van de Beheerder door de AFM getoetst op hun deskundigheid en betrouwbaarheid.

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).

4.4.2 Toetsing Prospectus

Een Participatie is niet overdraagbaar of verhandelbaar in welke vorm dan ook. Om die reden is een Participatie



Nijmegen



Nijmegen

niet aan te merken als een "effect" volgens de definitie als opgenomen in de Wft. Als gevolg daarvan vindt geen inhoudelijke toetsing van het Prospectus plaats door de AFM.

Het Prospectus is opgesteld in overeenstemming met de Wft. Woningmaatschap XLI is tijdig bij de AFM aangemeld onder gelijktijdige overlegging van het Prospectus. Deloitte Accountants B.V. heeft een verklaring opgesteld dat het Prospectus ten minste die gegevens bevat die ingevolge artikel 4:49 lid 2b tot en met 2e van de Wft zijn vereist. De verklaring van de accountant is opgenomen als bijlage in hoofdstuk 12.2.

In aanvulling op de inhoudelijke toetsing van het Prospectus door de accountant, heeft de Initiatiefnemer aan Stichting Transparantie Vastgoedfondsen ("STV") gevraagd onderhavig Prospectus te toetsen. De bevindingen van de STV zijn opgenomen als bijlage in hoofdstuk 12.4.

4.5 Overige juridische aspecten

4.5.1 Verbonden partijen

De Beheerder heeft -ten behoeve van het uitvoeren van haar werkzaamheden- een uitbestedingsovereenkomst afgesloten met een verbonden partij: Staalbankiers. De beheerstaken worden verzorgd door de afdeling Vastgoed van Staalbankiers. Bij de uitoefening van deze taken treedt Staalbankiers uitsluitend op in het belang van de Participanten. 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.

Er zal niet in verbonden partijen worden belegd, waaronder inbegrepen door de Initiatiefnemer geplaatste andere woning- en/of commercieel vastgoedmaatschappen.

4.5.2 Wetsvoorstel personenvennootschappen

Enige tijd geleden is het wetsvoorstel personenvennootschappen aangenomen door de Tweede Kamer en momenteel is het in behandeling bij de Eerste Kamer. Naar verwachting zal het wetsvoorstel niet eerder dan 1 januari 2011 in werking treden. In de gewijzigde wetgeving voor de personenvennootschap zal de maatschap als rechtsvorm komen te vervallen. Openbare maatschappen worden van rechtswege openbare vennootschappen, stille maatschappen worden stille vennootschappen. Op basis van door Staalbankiers ingewonnen juridisch advies is de verwachting dat de woningmaatschap zal kwalificeren als een stille vennootschap. Er wijzigt in dat geval door de omzetting niets.

¹ Verlenging van de duur van de betreffende maatschap heeft plaatsgevonden conform de procedure zoals opgenomen in de maatschapakten.

5. Woningvastgoedmarkt en woningportefeuille

In dit hoofdstuk wordt allereerst aan de hand van diverse indicatoren een beeld gegeven van de huidige situatie op de woningvastgoedmarkt. Hierna wordt de vastgoedportefeuille van Woningmaatschap XLI in het algemeen, en vervolgens op projectniveau, beschreven.

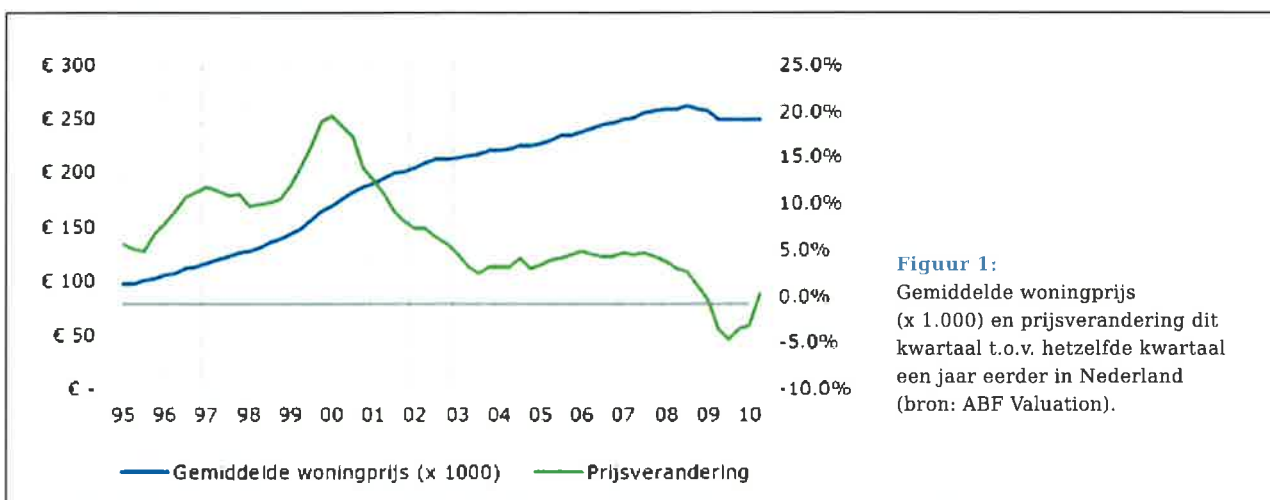
5.1 Ontwikkelingen op de woningvastgoedmarkt

In het verleden heeft Staalbankiers tientallen woningmaatschappen geïnitieerd waarmee voor investerende particulieren aantrekkelijke rendementen zijn behaald. Deze maatschappen bestonden uit goed gespreide woningportefeuilles met zowel eengezinswoningen als appartementen. Na een korte stop vanwege een totaal veranderd economisch klimaat heeft Staalbankiers wederom het initiatief genomen om een nieuwe woningmaatschap te lanceren. Staalbankiers ziet voldoende signalen om weer te investeren in woningen ook al is er nog steeds grote onzekerheid op de markt.

5.1.1 Prijsniveau en transactievolume

De economische en financiële crisis heeft grote gevolgen voor de woningmarkt. De economische crisis heeft voor de woningmarkt vooral schade aangericht aan het omzetvolume en veel minder effect gehad op het prijsniveau. De vraag naar koopwoningen vertaald naar het aantal verkooptransacties daalde in 2009 met ruim 30% ten opzichte van 2008. Het transactievolume op de nieuwbouwwaardmarkt en de bestaande koopwoningen markt ten opzichte van het tweede kwartaal van 2009 is in het tweede kwartaal van 2010 gestegen met 5,1% (bron: ABF Valuation).

De gemiddelde woningprijs heeft haar hoogste punt bereikt in het derde kwartaal van 2008: € 261.000. Ten opzichte van die piek is de woningprijs in het tweede kwartaal van 2010 met -4,5% gedaald (bron: ABF Valuation). Dit gemiddelde verschilt per segment. De goedkope eengezinswoningen zijn minder in prijs gedaald dan de middeldure en dure eengezinswoningen. Voor meergezinswoningen (appartementen) zijn de verschillen per segment nihil. Voor het eerst sinds het vierde kwartaal van 2008 is er weer een positieve prijsontwikkeling op jaarbasis waar te nemen. De gemiddelde prijs van een woning is in het tweede kwartaal van 2010 licht gestegen met +0,2%.



Figuur 1: Gemiddelde woningprijs (x 1.000) en prijsverandering dit kwartaal t.o.v. hetzelfde kwartaal een jaar eerder in Nederland (bron: ABF Valuation).



5.1.2 Krapte op de woningmarkt

De consument is als gevolg van de onzekere economische vooruitzichten terughoudend en weinig actief geweest op de woningmarkt. De nog steeds onzekere toekomst van het overheidsbeleid ten aanzien van de woningmarkt speelt daarbij een grote rol. De doorstroming is belemmerd, omdat de consument geen woning aankoopt voordat de huidige woning is verkocht.

De betaalbaarheid staat echter niet onder druk. Weliswaar bestaan er regionaal verschillen in de betaalbaarheid van het wonen maar landelijk gezien is de betaalbaarheid in het tweede kwartaal van 2010 gelijk gebleven. De strengere hypotheeknormen beperken de leencapaciteit en vereisen meer eigen vermogen bij kopers, maar de gedaalde verkoopprijzen en de lagere hypotheekrente verruimen daarentegen de mogelijkheden voor starters op de woningmarkt. Toch blijft het voor deze doelgroep moeilijk een passende woning te kopen. Het aanbod van goedkope woningen is grotendeels op mindere locaties gelegen en ook de woningkwaliteit en woninggrootte sluiten onvoldoende aan bij de vraag. Daarnaast veroorzaakt de teruggevallen nieuwbouwproductie een bij de vraag achterblijvend aanbod. De krapte op de woningmarkt zal hierdoor in de komende jaren blijven bestaan. Deze schaarste zou vooral in economisch sterke regio's een goede basis voor toekomstige stijgingen van de huizenprijzen kunnen zijn.

5.1.3 Daling in nieuwbouwproductie

De sterk teruggevallen vraag heeft voor

een terugval in de nieuwbouwproductie in de eerste helft van 2010 geleid. De vooruitzichten voor dit en komend jaar zijn ook allesbehalve bemoedigend (bron: Rabobank). De onzekerheid over de economische situatie, de mogelijke bezuinigingen op de woningmarkt en het opraken van de koopsubsidie voor starters kunnen het ingezette herstel van verkoop van nieuwbouwwoningen dwarsbomen. Hierdoor blijft in 2011 de woningbouwproductie naar verwachting nog onder druk staan. Vanaf 2012 zou de woningbouwproductie weer toe kunnen nemen, maar de verwachting is (door het in de voorgaande jaren ontstane verlies aan werkgelegenheid en productiecapaciteit) dat het nog jaren zal duren voordat de woningproductie weer terug is op een aanvaardbaar niveau. Dat betekent tevens dat de realisatie van beleidsdoelen van de overheid op het gebied van de nieuwbouwproductie (terugdringen van het woningtekort) en de te maken kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad (stedelijke vernieuwing) aanzienlijke vertraging zal opleveren.

5.1.4 De huurmarkt

De huursector heeft geprofiteerd van de situatie op de koopwoningmarkt. De huurprijzen boven de liberalisatiegrens (€ 647,53) zijn in 2009 gemiddeld met 2,8% gestegen. Deze stijging is veroorzaakt door de grotere vraag. Door de geringe doorstroming op de koopmarkt –er wordt vaak gewacht totdat een geschikte (koop-)woning op de markt komt– wordt er ondertussen, meer dan voorheen, gehuurd. Het aanbod in het hogere huursegment is het afgelopen jaar gestegen. Door de

stagnerende verkoopmarkt verhuren steeds meer woningbezitters hun te koop staande woning. De verwachting is dat door de groei van dit aanbod het gemiddelde huurprijsniveau in het hogere huursegment onder druk komt te staan. Uit recent onderzoek naar de woningportefeuilles van institutionele beleggers en woningcorporaties door Stec Groep in opdracht van Staalbankiers, is gebleken dat de leegstandscijfers sterk toenemen bij hogere huurprijzen.

Indien er minder woningen worden gekocht en verkocht, daalt het aantal verhuisbewegingen en zijn er ook minder mutaties op de huurmarkt. Het woningtype maakt daarbij wel een verschil; eengezinswoningen muteren minder dan appartementen. Naast het woningtype en de ligging is de mate van mutatie ook sterk afhankelijk van de huurprijs in verhouding tot de marktwaarde (leegwaarde). Huurders die relatief weinig betalen voor een duur huis blijven daar langer wonen.

Oftewel, een aantrekkelijke prijs-kwaliteitverhouding zorgt voor een lage mutatiegraad. Ook het type bewoner heeft veel invloed op het muteren van de huurwoning. Jongeren (tot 25-30 jaar) en alleenstaanden veranderen eerder van woning. Zo kan bij een complex met alleen jongeren en alleenstaanden de mutatiegraad 5% hoger zijn dan gemiddeld, zijnde 9,7% (bron: DTZ, 2008). Ligging, woningtype, prijs-kwaliteitverhouding en doelgroep beïnvloeden de mutatiecijfers.

5.1.5 Groei in aantal huishoudens

Volgens de meest recente prognoses

van het Centraal Planbureau zal de bevolking van Nederland van de huidige 16,5 miljoen inwoners nog doorgroeien naar ongeveer 17,5 miljoen inwoners in 2038. Nog belangrijker voor de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad is de groei van het aantal huishoudens. Verwacht wordt dat het aantal huishoudens (door verdunning) tot 2025 toeneemt met 860.000, een stijging van 12%. Hiermee is de groei van het aantal huishoudens drie keer zo hoog als de bevolkingsgroei (4%). De woningvoorraad zal jaarlijks met 60.000 woningen moeten toenemen om aan de woningvraag van deze huishoudens te kunnen voldoen.

5.1.6 Economische vooruitzichten

Of deze behoefte ook vertaald wordt in een aantrekkelijke woningmarkt, is sterk afhankelijk van economische vooruitzichten. Het Centraal Planbureau spreekt momenteel (september 2010) van een aarzelend economisch herstel en verwacht een economische groei van 1,75% in 2010 en van 1,5% in 2011.

De inflatie zal op een laag niveau blijven: 1,25% in 2010 en 1,5% in 2011. Aantrekkelijke wereldhandel en stijgende grondstoffenprijzen kunnen voor een opwaartse druk van de inflatie zorgen. De verwachting is dat op de middellange termijn door het ruime monetair beleid de korte en lange termijn rente het lage niveau niet zullen vasthouden. Het herstel van de economie wordt in eerste instantie getrokken door de export, die profiteert van een aantrekkelijke wereldhandel. De verwachting is dat de consumentenbestedingen gaan aantrekken, geholpen door een stijgend consumentenvertrouwen. Het

consumentenvertrouwen is vanaf het derde kwartaal van 2009 weer licht stijgend. De verwachting is dat met een verder herstel van het consumentenvertrouwen ook de vraag op de woningmarkt zal verbeteren. Vergeleken met de situatie begin 2009 is er momenteel aanzienlijk meer vertrouwen in de woningmarkt. Dit ondanks de onzekerheden over het economische herstel en de discussie over de hypotheekrenteafrek. De helft van de huiseigenaren en potentiële starters verwacht dat de huizenprijzen zullen stijgen. Een even grote groep verwacht dat de hypotheekrente gaat stijgen (bron: ING WoonBericht).

Kort samengevat kan worden gesteld dat een belegging in woningen thans positief wordt beïnvloed door onder andere: de voortdurende krapte op de woningmarkt, de lage rentestand, de relatief lagere aankooprijzen in combinatie met een gematigd herstel hetgeen geconcludeerd kan worden uit langzaam toenemende verkoopaantallen en licht stijgende woningprijzen. Hierbij moet worden opgemerkt dat er met name in het hogere segment nog veel woningen te koop staan en het herstel als "gematigd" en "aarzelend" moet worden gekenschetst.

5.2 Woningportefeuille

5.2.1 Selectiecriteria woningportefeuille

De woningen die in Woningmaatschap XLI worden opgenomen liggen, alle in het lagere prijssegment van de markt. De gunstige marktvooruitzichten van dit marktsegment kunnen optimaal worden benut door een juiste samenstelling van



een woningportefeuille. In de opbouw van de portefeuille wordt geselecteerd naar regio: de regio moet economisch gezond zijn. De regio en de plaats moeten een voldoende omvang van de bevolking en de woningmarkt hebben en de demografische samenstelling in het woningmarktgebied moet mogelijkheden bieden voor een voldoende grote startersvraag. Het zijn immers vaak nieuw gevormde jonge of alleenstaande huishoudens welke onze doelgroep vormen. De waardeontwikkeling van woningen verschilt sterk per regio en deze vormt samen met de mate van druk op de (regionale) woningmarkt een cruciale rol bij de selectie. Op objectniveau wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling in complexomvang en woningtype. Het is belangrijk om te bepalen of de complexen voldoende aantrekkelijk zijn voor potentiële kopers en hoe de mutatiegraad zich naar verwachting zal ontwikkelen. Ten slotte moet de (technische) kwaliteit van de woningen een verantwoorde exploitatie mogelijk maken.



Almere



Almere



Almere

Woningportefeuilles van goede kwaliteit zijn ook in de huidige markt niet makkelijk te verkrijgen. De relaties 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 530 woningen, 57 garages en 34 parkeerplaatsen, gelegen te Almere, Amersfoort, Den Haag, Dordrecht, Eelde, Eindhoven, Groningen, Kaatsheuvel, Nijmegen, Oss, Rosmalen, Sint-Michielsgestel, Veghel en Zwolle.

De Projecten zullen door de Bewaarder ten behoeve van het Fonds worden verworven van ING Real Estate Investment Management B.V. De afgelopen drie jaar hebben zich geen eigendomswisselingen van het vastgoed voorgedaan.

Op de Aanvangsdatum zal de Bewaarder de economische eigendom van de Objecten overdragen aan de Maatschap. Vanaf verkrijging van de economische eigendom van de Objecten op de Aanvangsdatum zijn de Projecten 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 € 61.900.009 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. De leegwaarden van de aangekochte woningen bij aanvang van Woningmaatschap XLI zijn recent in opdracht van de Initiatiefnemer per Project getaxeerd door onafhankelijke lokale taxateurs en/of makelaars. Voor een overzicht van de getaxeerde leegwaarden van de Objecten wordt verwezen naar hoofdstuk 14.1 ("Taxaties").

De eengezinswoningen hebben gemiddeld een hoge restwaarde en zijn minder gevoelig voor waardefluctuaties. In de huidige situatie op de woningmarkt heeft het prijssegment van de eengezinswoningen uit de portefeuille (gemiddeld € 185.000) minder neerwaartse prijsdruk ondervonden dan het hogere prijssegment. De appartementen uit de portefeuille bevinden zich alle in een laag prijssegment (gemiddeld € 145.000) en zijn derhalve aantrekkelijk voor starters. Doorgaans is de mutatiegraad bij appartementen hoger dan bij eengezinswoningen. De mutatiegraad voor de appartementen uit de portefeuille bedraagt tussen de 9 en 15%. Voor de eengezinswoningen uit de portefeuille ligt de mutatiegraad tussen de 3 en de 10%.

Voor de woningen geldt dat de waarde in verhuurde staat gemiddeld 78,4%¹ 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 € 175.000. 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 rendementtechnische redenen – tot doorverhuur van de woning over te gaan.

In hoofdstuk 5.2.2 wordt een beschrijving gegeven van de Projecten². 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 Verenigingen van Eigenaars circa € 300.000 op het moment van aankoop van de Projecten. In de rendementsprognose (hoofdstuk 8 van dit Prospectus) is rekening gehouden met de vermelde getaxeerde leegwaarden en met de onderhoudssituatie.

In hoofdstuk 5.2.3 is een samenvattend overzicht opgenomen van alle Projecten.

¹ Exclusief 6% overdrachtsbelasting en exclusief aankoopkosten.

² Een gedetailleerde adressenlijst en/of een leegwaardeoverzicht is opvraagbaar bij Staalbankiers, afdeling Vastgoed.



Amersfoort



Amersfoort



Amersfoort

5.2.2 Beschrijving Projecten

Project 1: Almere

tien appartementen – Stadshart

De appartementen in Almere maken deel uit van een relatief nieuw complex van totaal 30 appartementen en vier winkelunits. Het complex is gelegen in het stadshart van Almere op loopafstand van het bus- en treinstation, midden in het winkelgebied. Achter het complex bevindt zich parkeergarage "Schoutgarage". Het complex is gebouwd in 1993 en bestaat uit twee met elkaar verbonden bouwblokken. De appartementen variëren in grootte van 73 tot 86 m² en worden ontsloten via een centraal trappenhuis dat zich aan de achterzijde van het complex bevindt. In het centrale trappenhuis bevindt zich tevens de lift. Alle driekamerappartementen zijn aan de voorzijde voorzien van een inpandig balkon. De appartementen op de vierde etage hebben een balkon over de volledige breedte van het appartement. Het complex ziet er strak vormgegeven uit en presenteert zich goed. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Van de totaal 30 appartementen zijn er op dit moment nog tien verhuurd; de overige appartementen zijn in de afgelopen jaren verkocht. Alle appartementen zijn voorzien van een berging.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar IMMO Arie van der Lee te Almere. De taxatie van IMMO Arie van der Lee gaat uit van gedifferentieerde prijzen voor de verschillende typen appartementen, variërend van € 135.000 voor het kleinste tot € 147.500 voor het grootste appartement. Dit komt neer op gemiddeld circa € 1.750 per m².

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze driekamerappartementen:

- appartement 73 m ² (2)	€ 135.000
- appartement 80 m ² (1)	€ 142.500
- appartement 82 m ² (1)	€ 144.000
- appartement 86 m ² (6)	€ 147.500

Totale leegwaarde	€ 1.441.500
WOZ-waarde 2010	€ 1.493.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€ 71.048
Actieve Vereniging van Eigenaars	ja

Project 2: Amersfoort

elf appartementen en drie garages – wijk Randenbroek

De appartementen in dit complex zijn gelegen in de wijk Randenbroek. Het landgoed "Park Randenbroek" ligt om de hoek en het Meander Ziekenhuis bevindt zich op de andere hoek. Aan de voorzijde grenst het complex aan een groenstrook en kijkt men uit over de doorgaande weg, aan de achterzijde staan woonhuizen. De wijk ligt op korte afstand van winkelcentrum "Euterpeplein". Nabijgelegen zijn het oude stadscentrum van Amersfoort en "Park Randenbroek". Het complex is gebouwd in 1961 en bestaat uit vier bouwlagen van totaal 32 appartementen en zes garages. De driekamerappartementen variëren in grootte van 60 tot 128 m² en worden ontsloten via een centraal trappenhuis. In het complex is geen lift aanwezig. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening. Van de oorspronkelijk 32 appartementen resteren er nog elf, welke worden verhuurd.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Hunink & Holtrigter te Amersfoort. De taxatie van Hunink & Holtrigter gaat uit van gedifferentieerde prijzen voor de verschillende typen appartementen, variërend van € 125.000 voor het kleinste tot € 165.000 voor het grootste appartement. De prijs per m² bedraagt gemiddeld circa € 1.600.

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze driekamerappartementen:

- appartement 61 m ² (2)	€ 125.000
- appartement 72 m ² (3)	€ 135.000
- appartement 82 m ² (1)	€ 145.000
- appartement 91 m ² (1)	€ 150.000
- appartement 120 m ² (1)	€ 155.000



Den Haag



Den Haag



Den Haag

- appartement 121 m² (2) € 155.000
- appartement 128 m² (1) € 165.000

Daarnaast behoren tot het complex nog drie losse garages met een geschatte leegwaarde van € 13.500 per garage.

Totale leegwaarde	€ 1.620.498
WOZ-waarde 2010	€ 1.741.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€ 82.739
Actieve Vereniging van Eigenaars	ja

Project 3: Den Haag

47 appartementen en 44 garages – Scheveningen

Dit project bestaat uit vier gebouwen en is gelegen in Scheveningen, op loopafstand van de duinen en het Scheveningse strand. Het complex is gebouwd in 1959 en in 1991 volledig gerenoveerd. Er zijn nog zeer veel oude elementen in het complex aanwezig. De appartementen zijn voorzien van gedeeltelijk aluminium kozijnen met dubbel glas en oudere stalen kozijnen. De gebruiksoppervlakte van de

appartementen ligt tussen de 56 en 95 m². Er zijn drie-, vier- en vijfkamerappartementen beschikbaar.

Door locatie en bouwstijl is het een zeer aantrekkelijk complex om in te wonen. Oorspronkelijk bestaat het complex uit 192 woningen, waarvan er thans nog 47 worden verhuurd. Tevens bevinden zich 44 losse garages in de verhuur. De technische staat van het complex is geïnspecteerd en als redelijk beoordeeld. De gegevens van het meerjaren-onderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Van Seventer te Den Haag. De taxatie van Van Seventer gaat uit van gedifferentieerde prijzen voor de verschillende typen appartementen, variërend van € 150.000 voor het kleinste tot € 300.000 voor het grootste appartement. De gemiddelde prijs per m² bedraagt circa € 2.750. Gezien de courantheid van het project lijkt dit reëel. De leegwaarde van de appartementen worden mede bepaald door het type (zes) en door de etage waarop de appartementen gelegen zijn. Hoe hoger gelegen, hoe hoger de leegwaarde. De grond waarop de gebouwen liggen, is in erfpacht.

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze drie-, vier- en vijfkamerappartementen (in €):

Verdieping	1°	2°	3°	4°	5°	6°
Type A	185.000	190.000	195.000	200.000	205.000	210.000
Type B	230.000	240.000	250.000	260.000	270.000	280.000
Type C	150.000	155.000	160.000	165.000	170.000	175.000
Type D	165.000	175.000	185.000	195.000	205.000	215.000
Type E	250.000	260.000	270.000	280.000	290.000	300.000
Type F	165.000	172.500	180.000	187.500	195.000	200.000

De geschatte leegwaarde van de 44 garages is:

- kleine garage (39) € 30.000
- grote garage (5) € 40.000

Totale leegwaarde	€ 10.994.992
WOZ-waarde 2010	€ 12.513.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€ 446.420
Actieve Vereniging van Eigenaars	ja



Dordrecht



Dordrecht



Dordrecht

Project 4: Dordrecht

64 appartementen – wijk Sterrenburg

Dit project is gebouwd in 1978 en is gelegen in de wijk Sterrenburg, een buitenwijk van Dordrecht. De wijk werd voor het overgrote deel in de jaren zestig en zeventig gebouwd en vertoont duidelijk de kenmerken van de op dat moment heersende trends in de woningbouw. Op loopafstand bevindt zich een kleinschalig winkelcentrum en een park. De Hollandse Biesbosch is nabijgelegen. In de onderbouw van het piramidevormige complex ligt de parkeergarage; daarboven zijn de 64 appartementen gelegen. De appartementen

variëren in grootte van 44 tot 115 m². Er zijn één- tot en met vijfkamerappartementen beschikbaar. Het gebouw heeft een centrale entree met liftinstallatie. Op de kopgevel bevindt zich het trappenhuis. De geclusterde bergingen zijn allen gesitueerd in de kelder. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Ooms te Dordrecht. De taxatie van Ooms gaat uit van een gemiddelde prijs van € 1.600 per m². Door de aantrekkelijke leegwaarden (tussen de € 75.000 en € 165.000) beoordeelt de Beheerder dit complex als aantrekkelijk.

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor de verschillende typen appartementen, inclusief parkeerplaats:

éénkamerappartement (1)		€	85.000		
tweekamerappartement (25)	van	€	75.000	t/m	€ 99.000
driekamerappartement (14)	van	€	106.500	t/m	€ 146.000
vierkamerappartement (23)	van	€	112.000	t/m	€ 163.000
vijfkamerappartement (1)		€	165.000		
Totale leegwaarde		€	7.315.008		
WOZ-waarde 2010		€	9.578.000		
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010		€	432.019		
Actieve Vereniging van Eigenaars			nee		



Eelde



Eelde



Eindhoven

Project 5: Eelde

elf eengezinswoningen en 29 appartementen – wijk Spierveen

Dit project bestaat uit twee complexen (Braamstukken en Kooistukken) en zijn beiden gelegen in de wijk Spierveen, ten westen van het dorp Eelde (gemeente Tjinaarlo). Deze wijk is de jongste woonwijk van het dorp en gebouwd in de jaren 80. Onderhavige complexen zijn in 1987 gereedgekomen. De wijk beschikt over een basisschool en er is veel groen. Voor winkelvoorzieningen is men aangewezen op Eelde of Paterswolde (fietsafstand). Er is een goede busverbinding met Groningen en de omliggende plaatsen. Eelde ligt op steenworp afstand van Groningen en is daarmee een belangrijke forenzenplaats.

Het complex Braamstukken bestaat uit elf eengezinswoningen en vijftien driekamerappartementen en is gelegen aan de doorgaande weg. De eengezinswoningen zijn gesitueerd aan beide zijden van het appartementengebouw. De hoekwoningen hebben een grotere kaveloppervlakte dan de tussenwoningen. De appartementen op de begane grond hebben een tuin,

welke is gelegen op het westen (een aantal tuinen ligt op het zuiden).

Het complex Kooistukken bestaat uit veertien driekamerappartementen, eveneens gelegen aan de doorgaande weg. Achter het appartementencomplex ligt een ruime groenstrook met fietspad. Schuin tegenover het complex bevindt zich een basisschool. De appartementen op de begane grond hebben een tuin op het westen of, een enkeling, op het zuiden.

De appartementen zijn 64 m² groot, de tussenwoningen 83 m² en de hoekwoningen 93 m². De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Mijn Makelaar – Jan Zwartenkot te Paterswolde (Eelde). De taxatie is gebaseerd op referentieverkopen van diverse 70'er jaren woningen van soortgelijke inhoud en oppervlakte in de wijk Paalakkers ten zuidoosten van Eelde (opbrengsten lagen tussen € 110.000 en € 140.000). De gemiddelde prijs ligt op € 1.500 per m².

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt:

eengezinswoningen (11)	van	€ 115.000	t/m	€ 125.000
driekamerappartementen (29)	van	€ 95.000	t/m	€ 115.000
Totale leegwaarde		€ 4.185.000		
WOZ-waarde 2010		€ 5.163.000		
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010		€ 222.586		
Actieve Vereniging van Eigenaars		nee		



Eindhoven



Groningen



Groningen

Project 6: Eindhoven

28 appartementen – centrum

Het appartementencomplex omvat 28 driekamer-appartementen met bijbehorende bergingen. Het complex dateert uit 1991 en is midden in het centrum van Eindhoven gelegen, tegenover het NS-station en boven winkelruimten. Alle centrumvoorzieningen zijn vanuit deze locatie op loopafstand bereikbaar. In het complex zijn vier typen appartementen aanwezig, variërend in grootte van circa 80 m² tot 89 m². De appartementen beschikken over een woonkamer, (open) keuken, badkamer, inpandige berging, twee slaapkamers en een balkon aan de voorzijde van het gebouw (noorden). De individuele bergingen zijn in de kelder van het gebouw gelegen. Er zijn geen standaard parkeervoorzieningen beschikbaar. De bewoners dienen een parkeerplaats te regelen in de wijk (eventueel met een parkeervergunning).

De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Clercx Liebau te Eindhoven. De taxatie gaat uit van een gemiddelde prijs van circa € 2.180 per m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze driekamer-appartementen:

type A (80 m ²)	€ 177.500
type B (82 m ²)	€ 180.000
type B1 (83 m ²)	€ 182.000
type C (89 m ²)	€ 189.000

Totale leegwaarde	€ 5.059.992
WOZ-waarde 2010	€ 5.704.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€ 273.899
Actieve Vereniging van Eigenaars	nee

Project 7: Groningen

140 appartementen – wijk Helpman / Coendersborg

De appartementen zijn gelegen in de zeer gewilde woonwijk Helpman / Coendersborg van de stad Groningen. Deze wijk ligt aan de zuidkant van Groningen direct "onder de Zuidelijke Ringweg", vlakbij het centrum en bedrijvenpark "Euroborg". Het oudere gedeelte van de wijk dateert uit de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw. Onderhavig complex is gebouwd rond 1960-1965. Winkelvoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen liggen in de directe omgeving en er is een NS-station in aanbouw (oplevering naar verwachting najaar 2012). De binnenstad van Groningen is op fietsafstand bereikbaar. De woonwijk is altijd erg gewild geweest; zij wordt omgeven door veel groen, zoals het Groenestein Park. De appartementen zijn te onderscheiden in twee typen: drie- en vierkamerappartementen van respectievelijk circa 67 m² en 78 m². Circa 60 appartementen zijn gerenoveerd met nieuwe keukens en sanitair. De woningen zijn grotendeels voorzien van kunststof kozijnen. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Schouten & Van der Giezen te Groningen. De taxatie van Schouten & Van der Giezen gaat uit van gemiddeld circa € 1.645 per m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze appartementen:

appartementen van circa 67 m ² (32)	van € 110.000 t/m € 115.000
appartementen van circa 78 m ² (108)	van € 125.000 t/m € 130.000

De gerenoveerde appartementen (circa 60) kunnen een hogere koopsom opbrengen: circa € 5.000 tot en met € 7.000 per pand. In de rendementsberekeningen is hiermee geen rekening gehouden.

Totale leegwaarde	€ 17.369.940
WOZ-waarde 2010	€ 19.240.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€ 878.980
Actieve Vereniging van Eigenaars	nee



Kaatsheuvel



Nijmegen



Nijmegen

Project 8: Kaatsheuvel

22 appartementen – De Alm / Langemeer

Dit project bestaat uit twee complexen De Alm en Langemeer. Het complex De Alm is gelegen in de jonge woonwijk De Draaiboom, aan de rand van Kaatsheuvel. Dit is een wijk met zowel koop- als huurwoningen. Het complex Langemeer ligt meer richting het centrum van Kaatsheuvel. Kaatsheuvel is onderdeel van de gemeente Loon op Zand en is gelegen in het groene hart van Brabant, tussen de steden Tilburg en 's-Hertogenbosch. Loon op Zand heeft circa 23.000 inwoners, waarvan er circa 15.000 in Kaatsheuvel wonen. De gemeente Loon op Zand ligt in een unieke omgeving; binnen haar grenzen bevindt zich het nationaal park "De Drunense Duinen". De appartementen in de complexen zijn 63-65 m² en 56-59 m² groot en beschikken allen over een balkon. De technische staat van de complexen is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Van de Zande te Kaatsheuvel. De taxatie gaat uit van gemiddeld circa € 2.200 en € 2.400 per m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze appartementen:
 complex De Alm, 63 - 65 m² (8)
 van € 141.000 t/m € 142.000
 complex Langemeer, 56 - 59 m² (14)
 van € 135.000 t/m € 140.000

Totale leegwaarde	€ 3.038.994
WOZ-waarde 2010	€ 3.656.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€ 123.192
Actieve Vereniging van Eigenaars complex De Alm	ja
Actieve Vereniging van Eigenaars complex Langemeer	nee

Project 9: Nijmegen

27 appartementen en drie garages – wijk Hatertse Hei

Het project in Nijmegen is gelegen in de wijk Hatertse Hei. Deze wijk is gebouwd in de jaren 50 en 60. De Hatertse Hei ligt nabij de doorgaande weg Sint Annastraat, één van de belangrijkste uitvalswegen. Aan de overzijde van de Sint Annastraat ligt het UMC Radboud Ziekenhuis en op korte afstand bevindt zich het universiteitsterrein. De wijk kenmerkt zich voorts door redelijke groenvoorzieningen en een goede mix tussen huur en koop. De courantheid is goed, met name door de ligging en de acceptabele oppervlakte versus prijsstelling. De appartementen zijn 70 m² groot en zien er netjes onderhouden uit. De appartementen op de begane grond beschikken zowel aan de voor- als achterzijde over een tuin. De appartementen op de eerste verdieping hebben aan de achterzijde een klein balkon. De bergingen zijn gesitueerd in de kelder. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Hans Janssen te Nijmegen. Hans Janssen gaat in zijn taxatie uit van een prijs van gemiddeld circa € 2.190 per m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze appartementen:

benedenwoning (15)	€ 153.500
bovenwoning (12)	€ 151.000
losse garage (3)	€ 15.000
Totale leegwaarde	€ 4.159.485
WOZ-waarde 2010	€ 4.638.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€ 156.461
Actieve Vereniging van Eigenaars	ja



Project 10: Oss

**Het project te Oss bestaat uit twee complexen:
De Kuiperij en Eminos III**

**twintig appartementen en zeven parkeerplaatsen –
De Kuiperij**

Het kleinschalige appartementencomplex De Kuiperij dateert uit 1984. Oorspronkelijk bestaat het complex uit 27 appartementen, waarvan er thans nog twintig worden verhuurd. Tevens bevinden zich zeven parkeerplaatsen in de verhuur. Het complex is gelegen in de directe nabijheid van het stadscentrum. Op de parterre bevinden zich zeven appartementen, welke allen de beschikking hebben over een achtertuin van circa zeven meter diep. De appartementen op de eerste en tweede verdieping hebben een klein balkon (circa 2 m²). De vier tweekamerappartementen op de derde verdieping beschikken over een loggia (circa 2 m²). Op de begane grond bevinden zich de bergingen. In het complex is geen liftinstallatie aanwezig. Aan de achterzijde van het complex liggen de parkeerplaatsen. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het complex is getaxeerd door NVM-makelaar Bato te Oss. Deze makelaar hanteert een gemiddelde prijs van € 2.580 per

m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) voor deze tweekamerappartementen varieert tussen de € 120.000 en € 139.000. Een parkeerplaats wordt ingeschat op € 4.000 Kosten koper.

**39 appartementen, zeven garageboxen en vijftien
parkeerplaatsen – Eminos III**

Het complex Eminos III is gebouwd in 1987 en in 2006 gesplitst in appartementsrechten. Het complex omvat oorspronkelijk 54 appartementen (negen tweekamerappartementen en 45 driekamerappartementen, waarvan er thans nog totaal 39 worden verhuurd). Het complex is gelegen aan de rand van het stadscentrum, in de nabijheid van het NS-station en beschikt over een lift. Tegenover het complex wordt thans een nieuwbouwproject ontwikkeld in een duurder segment. Dit nieuwbouwproject zal naar verwachting een positieve invloed hebben op de toekomstige waardeontwikkeling. De appartementen variëren in grootte van 69 tot 83 m². Tot het project behoren eveneens zeven verhuurde garageboxen en vijftien parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen bevinden zich aan de achterzijde van het gebouw op een centraal middenterrein. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening. Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Bato te Oss. De taxatie door Bato gaat uit van een gemiddelde prijs van € 2.100 per m².

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze appartementen:

tweekamerappartement van 69 - 83 m ² (8)	van	€ 140.000 t/m € 157.000
driekamerappartement van 72 - 83 m ² (31)	van	€ 149.000 t/m € 162.000
garage (7)		€ 13.500
parkeerplaats (15)		€ 4.000

De Kuiperij en Eminos III:

Totale leegwaarde	€ 8.579.997
WOZ-waarde 2010	€ 8.803.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€ 322.430
Actieve Verenigingen van Eigenaars	ja



Rosmalen



Sint Michielsgestel



Sint Michielsgestel

Project 11: Rosmalen

negen appartementen en twaalf parkeerplaatsen - centrum

Het project in Rosmalen is gebouwd in 1982 en is gelegen in het centrum. Oorspronkelijk bestond het complex uit negentien tweekamerappartementen en 23 ondergrondse parkeerplaatsen. Thans worden nog negen appartementen en twaalf parkeerplaatsen verhuurd. De woonoppervlaktes zijn 65 m² en 83 m² groot. Onder de appartementen bevinden zich winkelunits en horecagelegenheden. Het complex bestaat uit drie woonlagen welke via vier portiekentrees rondom het complex te bereiken zijn. De bergingen zijn tegen de ondergrondse parkeergarage gelegen. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Ter Mors te Rosmalen. De taxatie gaat uit van een gemiddelde prijs van circa € 2.140 per m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze appartementen:

tweekamerappartement - 65 m ² (7)	€	142.500
tweekamerappartement - 83 m ² (2)	€	167.500
parkeerplaats (12)	van €	7.000
	t/m €	7.500
Totale leegwaarde	€	1.422.000
WOZ-waarde 2010	€	1.512.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€	57.905
Actieve Vereniging van Eigenaars	ja	

Project 12: Sint Michielsgestel

30 eengezinswoningen - wijk Venkant

Het project in Sint Michielsgestel bestaat uit 30 eengezinswoningen, gelegen in de wijk Venkant (80% koop- en 20% huurwoningen). Deze wijk is gebouwd tussen 1985 en 1990.

Sint Michielsgestel is een dorp met circa 13.000 inwoners. Het inkomen in de gemeente is bovengemiddeld. De woningmarkt is opgebouwd uit grotendeels koopwoningen (90%) en 10% huurwoningen. De woningvoorraad bestaat nagenoeg geheel uit grondgebonden woningen en slechts een klein aantal appartementen. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Hoefnagel te Sint Michielsgestel. De taxatie gaat uit van een prijs van circa € 2.175 per m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze 30 eengezinswoningen tussen de € 210.000 en € 230.000.

Totale leegwaarde	€	6.459.990
WOZ-waarde 2010	€	6.197.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€	242.071

Met nadruk wordt gewezen op paragraaf 6.3.3 van dit Prospectus inzake het op de leveringsdatum (7 oktober 2010) nog niet vervallen beding inzake voortdurende verhuur van deze woningen.



Veghel



Zwolle



Zwolle

Project 13: Veghel

achttien appartementen - centrum

Het project te Veghel is gelegen in het centrum, in de directe nabijheid van het stadhuis en de dorpskern. De twee- en driekamerappartementen zijn gelegen boven een aantal winkelunits. Het complex bestaat uit drie woonlagen, welke toegankelijk zijn via één centrale entree. De appartementen zijn circa 52 en 63 m² groot en beschikken allen over een eigen balkon. Het totale complex uit 24 appartementen, waarvan er thans nog achttien worden verhuurd. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Bato te Veghel. De taxatie gaat uit van een gemiddelde prijs van circa € 2.340 per m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze appartementen:

tweekamerappartement - 52 m ² (2)	€	139.000
driekamerappartement - 63 m ² (16)	van	€ 145.000
	t/m	€ 146.000
Totale leegwaarde		€ 2.600.010
WOZ-waarde 2010		€ 2.724.500
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010		€ 101.065
Actieve Vereniging van Eigenaars	ja	

Project 14: Zwolle

25 appartementen - wijk Stadshagen

Het project te Zwolle is gelegen in de woonwijk Stadshagen, boven winkelcentrum Stadshagen. In totaal omvat het complex 30 winkelunits van de bekende ketens, 215 huur- en koopwoningen en een ondergrondse parkeergarage met 500 plaatsen. Het betreft een typische Vinexlocatie. Bij oplevering van het in 2004 gerealiseerde complex zijn de woningen op de eerste, tweede en derde verdieping in de verhuur gegaan. De daarboven liggende appartementen zijn verkocht aan particulieren. Het betreft een mooi en modern complex met lift. Er zijn zes typen driekamerappartementen variërend in grootte van 82 tot 120 m². Alle appartementen beschikken over een balkon en een parkeerplaats. Bijzonder is dat de appartementen voorzien zijn van een luxe keuken (kookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasmachine). De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door VBO-makelaar Van der Reijd te Zwolle. De taxatie gaat uit van een prijs van € 1.850 per m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze driekamerappartementen:

type S3 - 82 m ²	(1)	€	160.000
type S4 - 94 m ²	(4)	€	175.000
type Q - 95 m ²	(8)	€	180.000
type R1 - 104 m ²	(7)	€	185.000
type R2 - 118 m ²	(1)	€	205.000
type T - 120 m ²	(4)	€	215.000
Totale leegwaarde			€ 4.660.000
WOZ-waarde 2010			€ 4.697.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010			€ 267.640
Actieve Vereniging van Eigenaars	ja		

5.2.3 Samenvattend overzicht Projecten

Plaats	Aantal woningen	Aantal garages	Aantal parkeer- plaatsen	Actieve VvE	Jaarhuur	Gemiddelde jaarhuur per woning	Gemiddelde huur per woning per maand
Almere	10	-	-	ja	€ 71.048	€ 7.105	€ 592
Amersfoort	11	3	-	ja	€ 82.739	€ 7.522	€ 627
Den Haag	47	44	-	ja	€ 446.420	€ 7.993	€ 666
Dordrecht	64	-	-	nee	€ 432.019	€ 6.750	€ 563
Eelde					€ 222.586	€ 5.565	€ 464
- appartem.	29	-	-	nee			
- eensgezins- won.	11	-	-	egw			
Eindhoven	28	-	-	nee	€ 273.899	€ 9.782	€ 815
Groningen	140	-	-	nee	€ 878.980	€ 6.278	€ 523
Kaatsheuvel					€ 123.192	€ 5.600	€ 467
- De Alm	8	-	-	ja			
- Langemeer	14	-	-	nee			
Nijmegen	27	3	-	ja	€ 156.461	€ 5.795	€ 483
Oss					€ 322.430	€ 5.167	€ 431
- De Kuiperij	20	-	7	ja			
- Eminos III	39	7	15	ja			
Rosmalen	9	-	12	ja	€ 57.905	€ 5.776	€ 481
Sint- Michielsgestel	30	-	-	egw	€ 242.071	€ 8.069	€ 672
Veghel	18	-	-	ja	€ 101.065	€ 5.615	€ 468
Zwolle	25	-	-	ja	€ 267.640	€ 10.705	€ 892
Totaal	530	57	34		€ 3.678.455		



6. Beleggingsbeleid, investering en vermogensstructuur

6.1 Inleiding

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 530 woningen, 57 garages en 34 parkeerplaatsen, gelegen te Almere, Amersfoort, Den Haag, Dordrecht, Eelde, Eindhoven, Groningen, Kaatsheuvel, Nijmegen, Oss, Rosmalen, Sint-Michielsgestel, Veghel en Zwolle, zoals nader omschreven in hoofdstuk 5.2 van dit Prospectus.

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 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 10 "Fiscale aspecten"). In dit Prospectus is de prognose van het rendement voor

eventueel te betalen belastingen opgenomen.

Participatie in dit Fonds biedt de Participanten 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 XLI is het 41e te initiëren woningfonds. Onderstaand staan vermeld de startdata van de operationele Woningmaatschappen (XXVII en XXX tot en met XL). Woningmaatschap I tot en met XXVI, XXVIII en XXIX zijn inmiddels geliquideerd.

Woningmaatschap XLI is qua opzet, doel en beheer vrijwel identiek aan Woningmaatschap XXVII en XXX tot en met XL.

Maatschap XXVII : 28 september 2001
 Maatschap XXX : 14 februari 2002
 Maatschap XXXI : 30 september 2002
 Maatschap XXXII : 2 juni 2003
 Maatschap XXXIII : 1 april 2004
 Maatschap XXXIV : 7 oktober 2003
 Maatschap XXXV : 1 april 2005
 Maatschap XXXVI : 1 januari 2005
 Maatschap XXXVII : 15 september 2005
 Maatschap XXXVIII : 27 oktober 2006
 Maatschap XXXIX : 1 mei 2007
 Maatschap XL : 16 november 2008

(niet geplaatst bij particuliere beleggers)

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

6.2 Beleggingsbeleid en exit-procedure

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, zullen voor uitkering beschikbare gelden twee keer per jaar worden uitgekeerd. De Beheerder kan tevens een extra voorschot op de te verwachten winst uitbetalen.

De Kostprijs woningen (inclusief bij aanvang beschikbare liquiditeiten) van het vastgoed in de Maatschap bedraagt, inclusief aankoopkosten, € 67.375.000. Er zal aan eigen vermogen € 19.875.000 worden ingebracht in de Maatschap. Als hypothecaire financiering van de portefeuille zal bij aanvang circa 70,5% van de totale kostprijs worden



Oss



Oss

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 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 ("mutatiegraad"). 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 mogelijk maken. 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 8 ("Rendementsprognose") is echter een gemiddelde mutatiegraad van 8% per jaar verondersteld, waarmee rekening wordt gehouden met mogelijke toekomstige negatieve effecten als gevolg van economische omstandigheden.

Per 1 juli 2010 bedroeg de gemiddelde huurstijging 1,6%. 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 2011 en volgende jaren te verhogen boven het inflatieniveau. 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. In de rendementsberekeningen is de verhoging gesteld op 2% per jaar.

Uitgaande van een veronderstelde mutatiegraad van gemiddeld 8% (voorzichtigheidshalve lager verondersteld dan de door het CBS berekende verhuismobiliteit), blijft er aan het einde van de beleggingsperiode van zeven jaar een restportefeuille (woningen en garages/parkeerplaatsen) over. Deze restportefeuille zal 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 een volstreekte meerderheid van uitgebrachte stemmen bekrachtigd te worden in de eerstvolgende jaarvergadering of via een buiten de Vergadering van Vennoten te nemen besluit.

6.3 Fondsinvestering

6.3.1 Koopsom en bijkomende kosten

De investering van Woningmaatschap XLI betreft de verkrijging van 530 woningen, waarvan 489 appartementen en 41 eengezinswoningen, 57 garageboxen en 34 parkeerplaatsen. De woningen zijn gelegen in Almere, Amersfoort, Den Haag, Dordrecht, Eelde, Eindhoven, Groningen, Kaatsheuvel, Nijmegen, Oss, Rosmalen, Sint Michielsgestel, Veghel en Zwolle.

De portefeuille is verkregen voor een koopsom van € 61.900.009 exclusief bijkomende kosten, waaronder overdrachtsbelasting. Gemiddeld worden de Objecten verworven voor een factor van 16,8 (BAR k.k. 5,9%) keer de Bruto huuropbrengst en 78,4% van de geschatte leegwaarde bij aanvang van de Maatschap.

De bijkomende kosten betreffen:

- **Overdrachtsbelasting:** de wettelijke overdrachtsbelasting bedraagt 6% van de koopsom van de Projecten exclusief de meegekochte reserves van de Verenigingen van Eigenaars. De overdrachtsbelasting bedraagt € 3.714.001;
- **Overdrachtskosten:** deze kosten betreffen het notariële honorarium, inclusief verschotten, inschrijvingskosten in het Kadaster en overige

notariaatkosten met betrekking tot onder andere het opstellen en passeren van de leveringsakten van de Objecten en de hypothecaire inschrijvingen. De overdrachtskosten bedragen € 157.500;

- **Afsluitprovisie:** deze kosten worden door de bancaire financier (de geldgever) in rekening gebracht en bedraagt € 135.000;
- **Verwervings- en plaatsingskosten:** een eenmalige vergoeding voor de Initiatiefnemer van € 1.238.000, zijnde 2% van de totale aankoopssom. Deze vergoeding heeft betrekking op de verrichte werkzaamheden en risico's met betrekking tot het aangaan 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 accountantsverklaringen voor het Prospectus.

Op basis van de totale Aankoopprijs woningen bedraagt de BAR v.o.n. 5,5%.

6.3.2 Taxatie van de portefeuille

De leegwaarden van de aangekochte woningen bij aanvang van Woningmaatschap XLI zijn recent in opdracht van de Initiatiefnemer per Project getaxeerd door onafhankelijke lokale taxateurs en/of makelaars. De verrichte taxaties hebben per Project geleid tot geschatte onderhandse verkoopwaarden geheel vrij van huur en gebruik (leegwaarde). De taxatierapporten liggen ter inzage ten kantore van de

De totale Fondsinvestering laat zich als volgt samenvatten:

koopsom woningen Kosten koper	€ 61.900.009
<i>Kosten koper:</i>	
- overdrachtsbelasting	€ 3.714.001
- verwervings- en plaatsingskosten	€ 1.238.000
- overdrachtskosten	€ 157.500
	<u>€ 5.109.501</u>
totale Aankoopprijs woningen	€ 67.009.510
- afsluitprovisie	€ 135.000
	<u>€ 135.000</u>
totale Kostprijs woningen	€ 67.144.510
liquiditeiten	€ 230.490
totale Fondsinvestering	€ 67.375.000

Beheerder. Op schriftelijk verzoek aan de Beheerder kunnen geïnteresseerde (potentiële) Participanten inzage krijgen in de taxatierapporten. Een samenvattend overzicht van de getaxeerde leegwaarden is als bijlage opgenomen in hoofdstuk 14.1. De betaalde koopsom Kosten koper ad. € 61.900.009 voor de portefeuille is niet extern getaxeerd (beleggingswaarde-taxatie). De Initiatiefnemer heeft voor interne doeleinden, waaronder het besluitvormingsproces, de marktconformiteit van de koopsom door vastgoed specialisten laten bevestigen.

6.3.3 Project Sint Michielsgestel

Op 7 oktober 2010 zijn de 530 woningen, garageboxen en parkeerplaatsen geleverd aan de Bewaarder. Onderdeel van de levering betreft 30 eengezinswoningen te Sint

Michielsgestel. Bij de verkrijgingstitel van deze levering is een beperkende bepaling opgenomen door middel van een kettingbeding van een voortdurende verhuur van de betreffende woningen. De verkoper van de woningen, ING Real Estate Investment Management B.V., is niet in staat geweest om vóór de datum van levering van de woningen het beding te laten vervallen.

In de akte van levering van bovengenoemde woningen is een ontbindende voorwaarde opgenomen, waarin de koopovereenkomst van de betreffende woningen wordt ontbonden indien uiterlijk 15 december 2010 niet onomstotelijk en onherroepelijk vaststaat dat deze woningen verkocht en geleverd kunnen worden.



Indien de koopovereenkomst wordt ontbonden, zullen de 30 eengezinswoningen worden teruggeleverd en wordt de koopsom (inclusief overdrachtsbelasting) terugbetaald aan de Bewaarder. Alle kosten welke deze ontbinding en teruglevering ten gevolge heeft en daarmee samenhangen, komen ten laste van ING Real Estate Investment Management B.V. Tevens zal in dat geval een bijdrage in de gedeelde winstcapaciteit worden betaald ad. € 400.000 aan de Bewaarder. Deze bijdrage komt vervolgens ten goede aan de Maatschap. Het bancair gefinancierde deel van deze woningen dient te worden afgelost.

6.4 Vermogensstructuur en financiering

Het vermogen van de Maatschap bestaat uit een eigen vermogen van € 19.875.000 dat door de Participanten wordt ingebracht en het door de hypotheeknemer verstrekte vreemd vermogen ad € 47.500.000.

6.4.1 Eigen Vermogen

Het eigen vermogen ad € 19.875.000 bestaat uit een maatschapkapitaal van 795 Participaties ad € 25.000 per Participatie (exclusief maximaal 2% emissiekosten), in te leggen door de toe treden Participanten. Het eigen vermogen is circa 29,5% van de Kostprijs woningen (inclusief bij aanvang beschikbare liquiditeiten).

Op het moment van levering van de Objecten aan de Bewaarder per 7 oktober 2010 heeft nog geen storting plaatsgevonden op de Participaties door de (potentiële) Participanten. Om bij

levering van de Objecten de volledige koopsom aan de verkoper te kunnen voldoen, heeft Staalbankiers N.V. aan de Bewaarder een overbruggingsfinanciering verleend in de vorm van een tijdelijke kredietfaciliteit. In paragraaf 6.4.3 zijn de belangrijkste condities en voorwaarden opgenomen. De financieringslasten met betrekking tot deze overbruggingsfinanciering komen volledig ten laste van Woningmaatschap XLI.

6.4.2 Bancaire lening

Geldgever en geldnemer

De aankoop van het vastgoed wordt bij aanvang voor circa 70,5% (€ 47.500.000) van de Kostprijs woningen (inclusief bij aanvang beschikbare liquiditeiten) gefinancierd onder hypothecair verband door ING Bank N.V., mede handelend onder de handelsnaam "ING Real Estate Finance" (hierna "ING Bank N.V." of "de geldgever") tegen marktconforme rentes. Als "geldnemer" treedt op de Bewaarder. De leningovereenkomsten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder. Op schriftelijk verzoek aan de Beheerder kunnen geïnteresseerde (potentiële) Participanten inzage krijgen in de leningovereenkomsten. In de navolgende paragrafen staan de meest relevante aspecten van de leningovereenkomsten beschreven.

Omvang, looptijd en rente

De totale bancaire financiering is in een viertal leningdelen opgesplitst, te weten lening A tot en met D. De belangrijkste kenmerken met betrekking tot omvang, looptijd en rente van de leningen zijn in onderstaande tabel toegelicht en zijn

afkomstig uit de vier kredietovereenkomsten met de ING Bank N.V.: (zie tabel hiernaast)

De einddatum van bovengenoemde leningen is 1 oktober 2017. Vóór de datum als genoemd onder "Herziening condities en voorwaarden" zal de geldgever met de geldnemer in overleg treden over de leningvoorwaarden en condities voor verlenging. De rente bedraagt op dit moment gemiddeld (gewogen) circa 4,1% zonder rekening te houden met de tijdsduur van de leningen. Ten behoeve van de rendementsprognose in hoofdstuk 8 is voorzichtigheidshalve gerekend met een gewogen rente van gemiddeld 4,45% gedurende de gehele looptijd van de Maatschap. De werkelijke rente kan echter hoger of lager uitkomen, onder andere als gevolg van de verschillende fixaties van de rente in de vier kredietovereenkomsten, fluctuaties van de 3-maands EURIBOR en/of door renteherziening van de vaste leningen.

Afsluitprovisie

De afsluitprovisie voor de financiering (leningen A tot en met D tezamen) bedraagt € 135.000.

Aflossingen

Er is geen periodieke aflossing verschuldigd op de leningen A tot en met D. Bij verkoop van een woning dient de bancaire financiering per woning te worden afgelost. De hoogte van de aflossing van de bancaire financiering per woning is afhankelijk van de cumulatieve mutatiegraad. De cumulatieve mutatiegraad is de som van de jaarlijkse mutatiegraden van de jaren ervoor gedeeld door het aantal jaren.

Lening:	A	B	C	D
Lening-type:	roll-overlening	vaste lening	vaste lening	vaste lening
Bedrag:	€ 12.000.000	€ 8.000.000	€ 7.500.000	€ 20.000.000
Opnamedatum:	7 oktober 2010	7 oktober 2010	7 oktober 2010	7 oktober 2010
Einddatum:	1 oktober 2017	1 oktober 2017	1 oktober 2017	1 oktober 2017
Herziening condities & voorwaarden:	1 oktober 2013	1 oktober 2013	1 oktober 2015	1 oktober 2017
Rente (op jaarbasis):	3-maands EURIBOR tarief met een opslag van 2,13%	3,65%	4,30%	4,80%
Rentevastperiode:	drie maanden juiste aantal dagen jaar = 360 dagen	1 oktober 2013 maand = 30 dagen jaar = 360 dagen	1 oktober 2015 maand = 30 dagen jaar = 360 dagen	1 oktober 2017 maand = 30 dagen jaar = 360 dagen
Renteberekening:				
Rentebetaling:	per kwartaal achteraf	per kwartaal achteraf	per kwartaal achteraf	per kwartaal achteraf

De jaarlijkse mutatiegraad is het aantal verkochte woningen in een kalenderjaar als een percentage van het aantal resterende woningen aan het begin van dat kalenderjaar. In verband met de start van de bancaire financiering zal de eerste periode waarover de mutatiegraad wordt berekend, lopen van 7 oktober 2010 tot en met 31 december 2011 (circa 15 maanden).

Bij een cumulatieve mutatiegraad van:

- minder dan 5%, dient de geldnemer de volledige netto verkoopopbrengst per woning van het afgelopen boekjaar, lopend van 1 januari tot en met 31 december, af te lossen op de hoofdsom;
- 5% tot 8%, dient de geldnemer 130% van het door geldgever gefinancierde bedrag per woning af te lossen op de hoofdsom. Dit is circa 92% van de Kostprijs woningen;

- 8% of meer, dient de geldnemer 125% van het door de geldgever gefinancierde bedrag per woning af te lossen op de hoofdsom. Dit is circa 88% van de Kostprijs woningen.

Aflossingen dienen in eerste instantie plaats te vinden op de roll-overlening (lening A). Over aflossingen uit hoofde van verkoop van individuele woningen is voor lening A geen vergoeding voor vervroegde aflossing ("boeterente") verschuldigd. Indien lening A volledig is afgelost, worden aflossingen verricht op de vaste leningen B tot en met D, waarbij geldt dat deze aflossingen dienen te geschieden op de lening met de kortste rentevastperiode.

In geval van aflossingen op de leningen B tot en met D uit hoofde van verkopen van individuele woningen is aan de geldgever een vergoeding verschuldigd voor vervroegde aflossing. Dit laatste is

tevens van toepassing bij overige situaties van vervroegde aflossingen vóór het einde van de looptijd van alle leningen (niet zijnde uit hoofde van verkoop van individuele woningen). De aan het einde van de looptijd van de leningen nog resterende verschuldigde hoofdsom dient te worden afgelost, behoudens in geval van verlenging. Deze aflossing zal in principe worden voldaan uit de verkoopopbrengst van de restportefeuille aan woningen.

Na drie jaar zal de geldgever een hertaxatie laten verrichten van de nog aanwezige woningportefeuille, waarna de geldgever de mogelijkheid heeft de aflossingen te herzien.

De royementskosten bedragen € 150 per verkochte woning; deze kosten zijn opgenomen in het verkoopoverzicht.



Zekerheden

Tot zekerheid voor de bancaire financiering van dat gedeelte van het totaalbedrag dat de Participanten niet in contanten voldoen, wordt een hypothecaire inschrijving op de Objecten verstrekt ten behoeve van ING Bank 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 € 59.748 aan de Bewaarder ter verwerving van de Objecten geleend.

De hypothecaire geldlening is "non-recourse". Dit betekent, dat 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 Participanten worden beschermd. De vreemd vermogensfinancier kan zich namelijk slechts op het vermogen van de Maatschap verhalen en niet de privé-vermogens van de Participanten aanspreken.

6.4.3 Overbruggingsfinanciering

Staalbankiers N.V. heeft aan de Bewaarder een overbruggingsfinanciering verstrekt in de vorm van een tijdelijke kredietfaciliteit ("rekening-courant") ter overbrugging van de periode van aanschaf van de Objecten per 7 oktober 2010 en plaatsing van de Participaties van Woningmaatschap XLI.

De limiet van de kredietfaciliteit bedraagt € 20.000.000 en wordt verleend tot uiterlijk 1 januari 2011. De rente wordt berekend op basis van 1-maands EURIBOR tarief, verhoogd

met een opslag van 2% per jaar. Het rentepercentage (ter indicatie) bedraagt thans circa 2,7% op jaarbasis en wordt per kwartaal achteraf in rekening gebracht, voor het eerst op 31 december 2010. De financieringslasten met betrekking tot deze overbruggingsfinanciering komen volledig ten laste van Woningmaatschap XLI.

Ontvangen stortingen op de Participaties worden door de Bewaarder aangewend ter aflossing van de overbruggingsfinanciering. De Bewaarder heeft aan Staalbankiers N.V. een pandrecht verstrekt op de door haar gehouden goederen of waardepapieren.

6.4.4 Openingsbalans

De openingsbalans, bestaande uit de fondsinvestering en de financiering ervan, zoals beschreven in dit hoofdstuk, laat zich als volgt samenvatten:

De Bewaarder houdt inzake Woningmaatschap XLI een bankrekening aan bij Staalbankiers N.V. Alle uit de activiteiten van Woningmaatschap XLI voortvloeiende kasstromen worden geadministreerd op deze bankrekening. Beschikbare liquiditeiten worden enkel en alleen

aangewend voor de eigen activiteiten van Woningmaatschap XLI en worden niet voor andere (beleggings-) doeleinden aangewend.

Openingsbalans (bedragen in €)			
Activa		Passiva	
<i>Kostprijs woningen</i>		<i>Eigen vermogen</i>	
koopsom woningen	Kosten koper 61.900.009	795 participaties ad € 25.000	19.875.000
overdrachtsbelasting	3.714.001		
overdrachtskosten	157.500		
afsluitprovisie	135.000		
verwervings- en plaatsingskosten	<u>1.238.000</u>		
Totale Kostprijs woningen	67.144.510		
		<i>Vreemd vermogen</i>	
liquiditeiten	230.490	bancaire lening	47.500.000
	<u>67.375.000</u>		
			<u>67.375.000</u>

7. Kosten en vergoedingen

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van kosten en vergoedingen die van invloed zijn op de resultaten van Woningmaatschap XLI en daarmee ook mede bepalend zijn voor het uiteindelijke rendement van de Participanten. Het hoofdstuk wordt afgesloten met in paragraaf 7.4 een berekening inclusief toelichting van de "Total expense ratio". De genoemde tarieven en bedragen zijn, voor zover van toepassing, inclusief omzetbelasting.

7.1 Eenmalige kosten en vergoedingen

De eenmalige kosten en vergoedingen hebben betrekking op de fase van het oprichten van Woningmaatschap XLI, het selecteren en het verkrijgen van woningcomplexen en het plaatsen van de Participaties. In onderstaande tabel zijn de eenmalige kosten en vergoedingen opgenomen:

Partij	Kosten en/of vergoeding	Omschrijving, tarief en/of bedrag
Belastingdienst	overdrachtsbelasting	€ 3.714.001, zijnde 6% van de koopsom van de Projecten exclusief de meegekochte reserves van de Verenigingen van Eigenaars.
Staalbankiers N.V.	verwervings- en plaatsingskosten	een eenmalige vergoeding voor de Initiatiefnemer, van € 1.238.000, zijnde 2% van de totale aankoopsum. Deze vergoeding heeft betrekking op de verrichte werkzaamheden en risico's met betrekking tot het aangaan van de Maatschap en de Bewaarder, de aankoop van de Objecten en het plaatsingsrisico. Hierin zijn tevens begrepen de vergoeding voor juridische en fiscale advieskosten voor het structureren van het Fonds en het verkrijgen van de accountantsverklaringen voor het Prospectus.
Voorneman & Geenen notarissen	overdrachtskosten	€ 157.500, betreffende het notariële honorarium, inclusief verschotten, inschrijvingskosten in het Kadaster en overige notariaatkosten met betrekking tot onder andere het opstellen en passeren van de leveringsakten van de Objecten en de hypothecaire inschrijvingen.
ING Bank N.V.	afsluitprovisie	€ 135.000, in verband met het verkrijgen van de bancaire financiering.
Staalbankiers N.V.	emissiekosten	De emissiekosten worden door de Initiatiefnemer aan de Participant in rekening gebracht ter compensatie van de kosten van de promotie van de Maatschap, alsmede inschrijving en toewijzing van Participaties. De emissiekosten bedragen een percentage per Participatie ad € 25.000 conform onderstaande staffel: 1 – 2 Participaties: 2% 3 – 5 Participaties: 1% > 5 Participaties: 0% Volgens bovenstaande staffel bedragen de emissiekosten maximaal € 1.750,- (5 Participaties of meer).

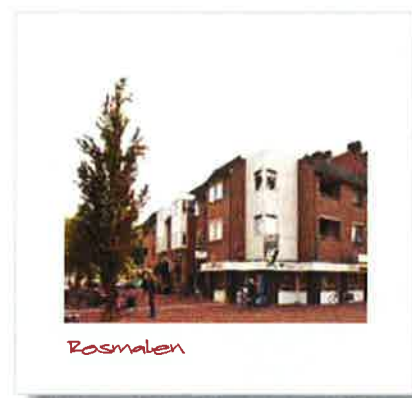


7.2 Doorlopende kosten en vergoedingen

De doorlopende kosten en vergoedingen hebben betrekking op de exploitatiefase van Woningmaatschap XLI. Doorlopende vergoedingen aan de Beheerder staan in directe relatie tot de bestede tijd en uitgevoerde werkzaamheden en worden periodiek (per maand of kwartaal) in rekening gebracht aan

Woningmaatschap XLI en ten laste gebracht van het exploitatieresultaat. De gehanteerde tariefstructuur is onafhankelijk van gerealiseerde resultaten in Woningmaatschap XLI. In onderstaande tabel zijn doorlopende kosten en reguliere vergoedingen opgenomen:

Partij	Kosten en/of vergoeding	Omschrijving, tarief en/of bedrag
Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V.	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. Conform de uitbestedingsovereenkomst wordt de vergoeding doorgelegd aan de afdeling Vastgoed van Staalbankiers N.V.
Onderhouds-bedrijven, gemeenten, verzekeringsmaatschappijen, VvE's enzovoort.	Exploitatiekosten	De Exploitatiekosten bedragen circa 22,9% van de Bruto huuropbrengst en bestaan uit onder andere onderhoud (klachten- en planmatig onderhoud), zakelijke lasten (gemeentelijke belastingen), verzekeringskosten en bijdragen aan de Verenigingen van Eigenaars. In hoofdstuk 8.1 is een nadere toelichting op de Exploitatiekosten opgenomen.
Accountants, adviseurs, bestuursleden Bewaarder enzovoort.	algemene kosten	In de algemene kosten (gemiddeld circa € 19.000 per jaar) 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 geen vergoeding, onverminderd de vergoeding voor gemaakte kosten.
Staalbankiers N.V.	rentelasten	De rentekosten die zijn verschuldigd voor de overbruggingsfinanciering. In hoofdstuk 6.4.3 is een nadere toelichting gegeven op de duur en het rentetarief van deze overbruggingsfinanciering.
ING Bank N.V.	rentelasten	De rentekosten die zijn verschuldigd, vanwege het aanhouden van de financiering. In hoofdstuk 6.4.2 is een overzicht opgenomen van de financieringsopzet inclusief rentetarieven. De gemiddelde rente voor de gehele looptijd van Woningmaatschap XLI is begroot op circa 4,45%.
Makelaars en adviseurs	courtage en overige 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 2,5% van de verkoopprijs.
Voorneman & Geenen notarissen	royementskosten	Na verkoop van een woning en bijbehorende gedeeltelijke aflossing van de hypothecaire financiering, wordt de hypothecaire inschrijving op de betreffende woning doorgehaald. De kosten van doorhaling ("royement") bedragen € 150 per verkochte woning.



7.3 Resultaatafhankelijke vergoedingen

De Initiatiefnemer en Beheerder hebben een groot belang bij goede resultaten van Woningmaatschap XLI. Goede resultaten zijn voor een groot deel afhankelijk van een adequaat verkoopproces en goed onderhoud van de woningcomplexen gedurende de looptijd van Woningmaatschap XLI, alsmede een optimaal georganiseerde verkoop van de restportefeuille.

In onderstaande tabel is de enige resultaatafhankelijke vergoeding opgenomen:

Partij	Kosten en/of vergoeding	Omschrijving, tarief en/of bedrag
Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V.	winstdeling	De Beheerder ontvangt bij iedere verkoop van een woning, garage en/of parkeerplaats 10% van de gerealiseerde brutowinst. Deze brutowinst betreft het positieve verschil tussen de verkoopopbrengst verminderd met de Kostprijs woningen en de verkoopkosten (courtage, overige verkoopkosten en royementskosten).

7.4 Total expense ratio

Het overzicht "Total expense ratio" heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De totale geprognosticeerde kosten worden gerelateerd aan de Fondsinvestering van Woningmaatschap XLI ad. € 67.375.000. De "Total expense ratio" wordt gerelateerd aan de verwachte looptijd van Woningmaatschap XLI van zeven jaar en de gemiddelde koopsom van de woningen. Financieringslasten en emissiekosten zijn niet in de berekening van de "Total expense ratio" meegeteld.

Kosten en vergoedingen	Derden	Aanbieder, beheerder, verbonden partijen	Totaal
<i>Eenmalige kosten en vergoedingen:</i>			
- verwervings- en plaatsingskosten (exclusief overdrachtsbelasting)	€ -	€ 1.238.000	€ 1.238.000
- overdrachtskosten	€ 157.500	€ -	€ 157.500
- afsluitprovisie	€ 135.000	€ -	€ 135.000
subtotaal	€ 292.500	€ 1.238.000	€ 1.530.500
<i>Doorlopende kosten en vergoedingen:</i>			
- beheersvergoeding	€ -	€ 1.015.526	€ 1.015.526
- exploitatiekosten	€ 4.659.567	€ -	€ 4.659.567
- algemene kosten	€ 134.028	€ -	€ 134.028
- courtage en overige verkoopkosten	€ 908.231	€ -	€ 908.231
- royementskosten	€ 35.100	€ -	€ 35.100
- winstdeling	€ -	€ 574.094	€ 574.094
subtotaal	€ 5.736.926	€ 1.589.620	€ 7.326.546
Totaal	€ 6.029.426	€ 2.827.620	€ 8.857.046
<i>% Fondsinvestering</i>	<i>8,9%</i>	<i>4,2%</i>	<i>13,1%</i>
<i>Total expense ratio</i>	<i>2,6%</i>	<i>1,2%</i>	<i>3,8%</i>

8. Rendementsprognose

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van gehanteerde uitgangspunten voor de geprognosticeerde resultaten van Woningmaatschap XLI gedurende de looptijd van zeven jaar en het daaruit voortvloeiende geprognosticeerde rendement voor Participanten op basis van kasstromen ("cashflows").

Ter afsluiting van dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de gevoeligheidsanalyse van de rendementsprognose alsmede een aantal alternatieve rendementsscenario's.

8.1 Uitgangspunten

Periode:

- De berekeningsperiode betreft een periode van zeven jaren, ingaande 7 oktober 2010 tot 7 oktober 2017. Het betreft hier gebroken boekjaren. De in dit hoofdstuk getoonde perioden bevatten echter telkens een heel kalenderjaar (jaar 1 t/m jaar 7);
- De werkelijke datum van levering van de restportefeuille (na een periode van zeven jaar) aan een opvolgende belegger is niet exact aan te geven. Hierdoor zal de exacte looptijd van de belegging en daarmee de looptijd van de Maatschap naar verwachting niet exact gelijk zijn aan zeven jaar;

Investing:

- De resultaatsprognose is gebaseerd op de investeringsgegevens en -bedragen, zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3 van dit Prospectus, waarbij geen rekening is gehouden met de effecten van de mogelijke teruglevering van de 30 eengezinswoningen in Sint Michielsgestel (zie hoofdstuk 6.3.3);

Opbrengsten uit verhuur:

- De begrote huuropbrengst is gebaseerd op de bij aankoop van de woningprojecten bekende huurbedragen. Bij aanvang van Woningmaatschap XLI bedraagt de Bruto huuropbrengst van de aangekochte woningen circa € 3,7 miljoen per jaar. De in de resultaatsprognose opgenomen huuropbrengst per jaar houdt rekening met gemiste huuropbrengsten als gevolg van verkochte woningen en jaarlijkse indexatie conform de Consumentenprijsindexcijfer ("CPI") voor woningen met een niet geliberaliseerde huurprijs, zijnde circa 2% per jaar;
- De resultaatsprognose houdt rekening met gederfde

huurinkomsten als gevolg van leegstand ("leegstandskosten"). De geprognosticeerde leegstandskosten zijn afhankelijk van de mutatiegraad en de termijn van leegstand van een woning. De gemiddelde termijn van leegstand bij mutatie is gedurende de looptijd van Woningmaatschap XLI geschat op vier maanden. De geprognosticeerde leegstandskosten gedurende de looptijd van Woningmaatschap XLI bedragen circa 3,0% van de Bruto huuropbrengst;

Opbrengsten uit verkoop:

- De verkoop van woningen kan geschieden na het leegkomen van een woning en/of rechtstreekse verkoop aan de zittende huurder. De geprognosticeerde opbrengsten uit verkoop van woningen is afhankelijk van het aantal verkochte woningen per jaar en de verkoopopbrengst (leegwaarde). Zoals omschreven in hoofdstuk 6.2 wordt in de prognose uitgegaan van een gemiddelde mutatiegraad van 8%;
- Bij aanvang van Woningmaatschap XLI bedraagt de gemiddelde leegwaarde per woning circa € 149.000. In de resultaatsprognose is rekening gehouden met een stijging van de leegwaarde voor 2012 van 1,5%. Vanaf 2013 is rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van 2%, welke in lijn ligt met de verwachte lange termijn inflatieontwikkeling van 2% per jaar;

Opbrengst verkoop restportefeuille:

- Conform de "exit procedure" zoals beschreven in hoofdstuk 6.2, wordt in de prognose na zeven jaar de restportefeuille verkocht. Rekening houdend met een mutatiegraad van 8%, bestaat de restportefeuille uit 296 woningen. In de resultaatsprognose is rekening gehouden met een opbrengst van de alsdan verhuurde woningen tegen de totale Kostprijs van die woningen. Hiervoor is wel een waardevermindering van 8,5% gedurende de looptijd van



Sint Michielsgestel



Sint Michielsgestel

Woningmaatschap XLI verondersteld (circa 1,2% per jaar) om de aankoopkosten goed te maken;

Kosten en vergoedingen:

- Een beschrijving van kosten en vergoedingen is opgenomen in hoofdstuk 7 Kosten en vergoedingen;
- Additionele toelichting op de geprognosticeerde Exploitatiekosten:
 - **Planmatig onderhoud:** gedurende de looptijd van Woningmaatschap XLI is een inschatting gemaakt van de kosten van planmatig onderhoud. Deze kosten zijn gebaseerd op meerjarenonderhoudsbegrotingen van de verschillende complexen en het geschatte aantal woningen dat gedurende de looptijd wordt verkocht. Op schriftelijk verzoek aan de Beheerder kunnen geïnteresseerde (potentiële) Participanten inzage krijgen in de meerjarenonderhoudsbegrotingen ten kantore van de Beheerder;
 - **Klachtenonderhoud:** de jaarlijkse geprognosticeerde kosten van klachtenonderhoud zijn gebaseerd op ervaringscijfers, afgestemd op specifieke eigenschappen van de complexen. Er wordt onder meer onderscheid gemaakt naar type woning, zoals appartement of eengezinswoning;
 - **Gemeentelijke lasten:** dit betreft de kosten van onroerende zaakbelasting (WOZ), waterschapslasten en rioolrechten. De gemeentelijke lasten zijn geprognosticeerd op basis van de lokale gemeentelijke tarieven;
 - **Verzekeringskosten:** de jaarlijkse verzekeringskosten zijn gebaseerd op ervaringscijfers en bedragen jaarlijks naar verwachting circa 1% van de Bruto huuropbrengst;

Financieringslasten:

- De financieringslasten zijn afhankelijk van de condities en voorwaarden met betrekking tot de bancaire lening (zie hoofdstuk 6.4) en de verwachte aflossingen op de bancaire lening. De omvang van de jaarlijkse aflossing is afhankelijk van het aantal verkochte woningen. In de

resultaatsprognose is rekening gehouden met een gemiddelde rente van 4,45% per jaar, berekend over de gemiddeld uitstaande hoofdsom van de bancaire lening;

- In de resultaatsprognose is rekening gehouden met een gemiddelde rentevergoeding van 2% over aanwezige liquide middelen;

Inflatie en indexatie:

- De resultaatsprognose houdt rekening met verwachte prijsontwikkelingen (inflatie en indexatie) voor onder andere de huuropbrengsten, leegwaardeontwikkeling en Exploitatiekosten. Als uitgangspunt hiervoor is de verwachte langjarige ontwikkeling van het Consumentenprijsindexcijfer ("CPI") gehanteerd, zijnde circa 2% per jaar;

Overige uitgangspunten:

- Zoals eerder aangegeven komen alle lusten en lasten vanaf de datum van levering van de woningen aan de Bewaarder voor rekening van Woningmaatschap XLI. Voor de periode vanaf levering van de woningen tot het aangaan van de Maatschap (7 oktober 2010 tot circa 20 december 2010) wordt een nihil Exploitatieresultaat verwacht. De rentelasten van de overbruggingsfinanciering (zie hoofdstuk 6.4.3) over deze periode komen ten laste van de Maatschap;
- Woningmaatschap XLI is een transparant lichaam en daarmee niet zelfstandig belastingplichtig. In de resultaatsprognose is derhalve geen belastingdruk opgenomen;
- Voor zover van toepassing zijn alle (exploitatie)kosten opgenomen inclusief omzetbelasting (BTW), met een tarief van 19%.

8.2 Prognose Woningmaatschap XLI

8.2.1 Resultaatsprognose Woningmaatschap XLI

Met inachtneming van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 8.1, is in onderstaand overzicht het verloop van het geprognosticeerde resultaat van Woningmaatschap XLI gedurende de

looptijd weergegeven.

Het Exploitatieresultaat, in het jargon het directe resultaat, bestaat uit een prognose van de Bruto huuropbrengst minus de Exploitatiekosten en financiële lasten. Het verkoopresultaat, in het jargon het indirecte resultaat, bestaat uit een prognose van het aantal verkopen, de daarbij behorende verkoopopbrengst verminderd met de

Kostprijs woningen, verkoopkosten, royementskosten en winstdeling Beheerder.

8.2.2 Kasstroomprognose Woningmaatschap XLI

Onderstaand kasstroomoverzicht geeft een overzicht van inkomende en uitgaande kasstromen van Woningmaatschap XLI. Deze kasstromen zijn

Resultaatsprognose

(bedragen in €)	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	Totaal
exploitatieinkomsten								
Bruto huuropbrengst	3.579.571	3.360.674	3.153.545	2.959.103	2.778.385	2.608.905	2.447.323	20.887.506
leegstandskosten	(98.138)	(92.951)	(87.517)	(81.828)	(75.877)	(72.235)	(68.417)	(576.963)
totaal huur-inkomsten	3.481.433	3.267.723	3.066.028	2.877.275	2.702.508	2.536.670	2.378.906	20.310.543
Exploitatiekosten								
planmatig onderhoud	(580.595)	(534.399)	(491.624)	(452.271)	(416.340)	(383.261)	(352.463)	(3.210.953)
beheersvergoeding	(174.072)	(163.386)	(153.301)	(143.864)	(135.125)	(126.833)	(118.945)	(1.015.526)
klachtenonderhoud	(71.861)	(67.466)	(63.307)	(59.405)	(55.779)	(52.374)	(49.129)	(419.321)
gemeentelijke lasten	(140.599)	(132.000)	(123.863)	(116.228)	(109.134)	(102.472)	(96.122)	(820.418)
verzekeringskosten	(35.796)	(33.607)	(31.535)	(29.591)	(27.784)	(26.089)	(24.473)	(208.875)
bestuurskosten	(4.800)	(4.800)	(4.800)	(4.800)	(4.800)	(4.800)	(4.800)	(33.600)
Accountantskosten	(20.000)	(12.750)	(13.005)	(13.265)	(13.530)	(13.801)	(14.077)	(100.428)
totaal exploitatielasten	(1.027.723)	(948.408)	(881.435)	(819.424)	(762.492)	(709.630)	(660.009)	(5.809.121)
financiële baten en lasten								
rente banklening	(2.017.774)	(1.815.228)	(1.627.639)	(1.455.007)	(1.297.332)	(1.152.330)	(1.017.299)	(10.382.609)
rente liquiditeiten	10.252	16.077	16.515	16.982	17.294	17.522	7.799	102.441
totaal financiële lasten	(2.007.522)	(1.799.151)	(1.611.124)	(1.438.025)	(1.280.038)	(1.134.808)	(1.009.500)	(10.280.168)
Exploitatieresultaat	446.188	520.164	573.469	619.826	659.978	692.232	709.397	4.221.254
verkoopresultaat								
verkoopopbrengst woningen	6.253.040	5.849.942	5.494.546	5.137.401	4.763.771	4.535.110	4.295.397	36.329.207
Kostprijs woningen	(5.320.886)	(4.940.822)	(4.560.759)	(4.180.696)	(3.800.633)	(3.547.257)	(3.293.882)	(29.644.935)
verkoopkosten	(156.326)	(146.249)	(137.364)	(128.435)	(119.094)	(113.378)	(107.385)	(908.231)
royementskosten	(6.300)	(5.850)	(5.400)	(4.950)	(4.500)	(4.200)	(3.900)	(35.100)
verkoopresultaat	769.528	757.021	791.023	823.320	839.544	870.275	890.230	5.740.941
verkoopresultaat restportefeuille								
verkoopopbrengst restportefeuille	-	-	-	-	-	-	37.499.575	37.499.575
Kostprijs woningen	-	-	-	-	-	-	(37.499.575)	(37.499.575)
verkoopresultaat restportefeuille	-	-	-	-	-	-	-	-
totaal	769.528	757.021	791.023	823.320	839.544	870.275	890.230	5.740.941
winstdeling Beheerder	(76.953)	(75.702)	(79.102)	(82.332)	(83.954)	(87.028)	(89.023)	(574.094)
netto verkoopresultaat	692.575	681.319	711.921	740.988	755.590	783.247	801.207	5.166.847
netto resultaat (Exploitatieresultaat + verkoopresultaat)	1.138.763	1.201.483	1.285.390	1.360.814	1.415.568	1.475.479	1.510.604	9.388.101

Kasstroomprognose								
(bedragen in €)	aanvang	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7
saldo liquiditeiten begin boekjaar	-	230.490	804.998	839.270	881.443	919.389	946.923	976.994
liquiditeiten bij aanvang Maatschap	230.490	-	-	-	-	-	-	-
Exploitatieresultaat	-	446.188	520.164	573.469	619.826	659.978	692.232	709.397
netto verkoopresultaat	-	692.575	681.319	711.921	740.988	755.590	783.247	801.207
	-	1.138.763	1.201.483	1.285.390	1.360.814	1.415.568	1.475.479	1.510.604
opbrengst verkochte woningen (gedeelte Kostprijs woningen)	-	5.320.886	4.940.822	4.560.759	4.180.696	3.800.633	3.547.257	40.793.457
aflossing bancaire leningen	-	(4.705.659)	(4.369.539)	(4.033.421)	(3.697.303)	(3.361.185)	(3.137.105)	(24.195.788)
	-	615.227	571.283	527.338	483.393	439.448	410.152	16.597.669
uitkeringen aan Participanten	-	(564.255)	(1.167.211)	(1.243.217)	(1.322.868)	(1.388.034)	(1.445.408)	(2.257.108)
uitbetaling resultaat	-	(615.227)	(571.283)	(527.338)	(483.393)	(439.448)	(410.152)	(16.828.159)
terugbetaling inleg	-	(1.179.482)	(1.738.494)	(1.770.555)	(1.806.261)	(1.827.482)	(1.855.560)	(19.085.267)
saldo liquiditeiten einde boekjaar	230.490	804.998	839.270	881.443	919.389	946.923	976.994	-

gebaseerd op de resultaatsprognose van hoofdstuk 8.2.1, de verwachte aflossingen op de bancaire leningen en de verwachte uitkeringen aan de Participanten.

Uitkeringen van beschikbare gelden aan Participanten bestaan uit twee componenten, te weten een uitbetaling van het netto resultaat en een terugbetaling van de inleg. Voor zover de normale bedrijfsuitoefening dit toelaat en na aflossing van de bancaire lening, zullen voor uitkering beschikbare gelden twee keer per jaar worden uitgekeerd. Gedurende enig jaar wordt op basis van de halfjaarcijfers een tussentijdse uitkering uitbetaald aan de Participanten. Na het opstellen van de jaarrekening van Woningmaatschap XLI en het vaststellen ervan door de Vergadering van Vennoten (zie hoofdstuk 9.1 "Jaarrekening"), wordt het restant van de voor uitkering beschikbare gelden uitbetaald aan de Participanten. Een deel van de voor uitkering beschikbare gelden (betreffende een jaar), wordt derhalve in het opvolgende jaar aan de Participant uitbetaald. Hiermee is in bovenstaande tabel rekening gehouden. Als gevolg van de geprognosticeerde verkopen van woningen gedurende jaar 1 tot en met jaar 7 wordt de bancaire financiering gedurende de looptijd van

Woningmaatschap XLI voor een gedeelte afgelost. Zoals beschreven in hoofdstuk 6.4.2 wordt bij een mutatiegraad van 8% circa 88% van de Kostprijs woningen afgelost op de bancaire financiering. Na aflossing op de bancaire financiering, is het restant van de Kostprijs woningen, circa 12%, beschikbaar om terug te betalen aan de Participanten. In hoofdstuk 8.3 is dit weergegeven als "Terugbetaling inleg" in de tabel "Rendementsprognose".

8.3 Rendementsprognose Participaties

De resultaatsprognose en de geprognosticeerde kasstromen van Woningmaatschap XLI, zoals cijfermatig weergegeven in hoofdstuk 8.2, dienen als grondslag voor de rendementsprognose voor de Participanten. In onderstaand overzicht is het geprognosticeerde rendement voor de Participanten weergegeven. De

bedragen hebben betrekking op een Participatie ter grootte van € 25.000, exclusief maximaal 2% emissiekosten. Het gemiddeld jaarlijks enkelvoudig rendement is berekend als een gemiddelde van de jaarlijkse exploitatie- en verkoopresultaten ten opzichte van het gemiddelde (resterende) gestorte eigen vermogen (inleg). Bij het toepassen van deze methode wordt geen rekening gehouden met de tijdswaarde van het geld en het moment waarop kasstromen beschikbaar komen. Uitgangspunt van de Internal Rate of Return ("IRR") methode is dat, in tegenstelling tot het gemiddeld jaarlijks 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 worden belegd. De IRR wordt als volgt gedefinieerd: 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.

De in dit hoofdstuk toegelichte rendementsprognose is gebaseerd op - ten tijde van de opmaak van dit Prospectus gemaakte- inschattingen van de toekomstige baten, lasten en cashflows van Woningmaatschap XLI, zoals opgenomen in hoofdstuk 8.1.

Rendementsprognose (vóór belastingen en per Participatie)									
(bedragen in €)	inleg	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	Totaal
inleg	-25.000	-	-	-	-	-	-	-	-25.000
terugbetaling inleg	-	774	719	663	608	553	516	21.167	25.000
uitbetaling resultaat	-	710	1.468	1.564	1.664	1.746	1.818	2.839	11.809
totaal kasstromen	-25.000	1.484	2.187	2.227	2.272	2.299	2.334	24.007	11.809
enkelvoudig Rendement voor de Belegger:									7,5% (exclusief emissiekosten)
Internal Rate of Return ("IRR") voor de Belegger:									7,0% (exclusief emissiekosten)



Veghel



Veghel

8.4 Gevoeligheidsanalyse rendementsprognose

De geprognosticeerde rendementscijfers zijn gebaseerd op veronderstellingen die in dit Prospectus in hoofdstuk 8.1 zijn toegelicht. De veronderstellingen van de Beheerder zijn gebaseerd op de huidige economische kennis en een inschatting van de woningmarkt en van de Projecten in het bijzonder. Indien de werkelijkheid afwijkt van de gehanteerde veronderstellingen, dan heeft dit een effect op het geprognosticeerde Rendement. Hierna 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. Getoonde IRR percentages zijn exclusief maximaal 2% emissiekosten.

8.4.1 Hypotheek renteontwikkeling

Bij de aanvang van de Maatschap is € 35.500.000 gefinancierd door middel van vaste leningen met een looptijd van zeven jaar en rentevast perioden van drie, vijf en zeven jaar. Daarnaast is € 12.000.000 gefinancierd op basis van een roll-overlening. Door de mix van de twee financieringslooptijden en meerdere rentevast perioden, gebaseerd op de graad van de verkoop van de Projecten 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 4,45%. Indien de gemiddelde rekenrente met 0,3% daalt, zal de IRR met 0,5% stijgen tot 7,5%. Echter, bij een stijging

van de gemiddelde rekenrente met 0,3%, dan zal IRR 6,5% bedragen.

8.4.2 Huurinkomsten

In de prognose is verondersteld een jaarlijkse gemiddelde huurverhoging van 2% voor de woningen, garages en parkeerplaatsen. Indien de huur niet jaarlijks wordt verhoogd, zal het rendement op jaarbasis (IRR) met circa 0,8% dalen. Bij een huurverhoging die 1,5 keer het geprognosticeerde bedraagt, zal de IRR per jaar met circa 0,4% stijgen.

8.4.3 Individuele verkoopwaarde van de Projecten

Een belangrijk deel van het rendement komt uit de verkoop van de Projecten. Gedurende de prognoseperiode is rekening gehouden met een inflatoire waardevermindering van 1,5% tot 2% 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 0,9%; stijgen de verkoopprijzen echter met gemiddeld 3% per jaar, dan zal het jaarlijkse rendement (IRR) met 1,2% toenemen.

8.4.4 Mutatiegraad

In de prognose is rekening gehouden met een gemiddelde mutatiegraad van 8% 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 1,1% afnemen. Stijgt deze daarentegen met 2%, dan zal het jaarlijkse rendement (IRR) met 0,7% toenemen.

8.4.5 Verkoopwaarde van de restportefeuille aan het einde van de looptijd

De in dit Prospectus opgenomen rendementsprognose, zoals beschreven en opgenomen in paragraaf 8.1 tot en met 8.3, is gebaseerd op de aanname dat de verkoopwaarde van de restportefeuille gelijk is aan de alsdan nog resterende Kostprijs woningen. Rekening houdend met een mutatiegraad van 8%, bestaat de restportefeuille uit 296 woningen. In de onderstaande tabel zijn tevens de rendementseffecten (IRR) vermeld bij een verkoop van de restportefeuille tegen 90% en 110% van de Kostprijs woningen. Overige uitgangspunten zijn ongewijzigd (zie paragraaf 8.1).

Gevoeligheidsanalyse verkoopprijs restportefeuille

	(bedragen in €)	verkoopprijs restportefeuille	factor jaarhuur	percentage leegwaarde	IRR
90% van de Kostprijs woningen	€ 33.749.618		14,3	68,3%	4,6%
100% van de Kostprijs woningen	€ 37.499.575		15,9	75,9%	7,0%
110% van de Kostprijs woningen	€ 41.249.533		17,5	83,5%	8,9%

Alternatieve rendementsprognoses (vóór belastingen en per participatie)					
(bedragen in €)	worst-case scenario	negatief scenario	stabiel scenario	verwacht scenario	positief scenario
Mutatiegraad (verkoopsnelheid)	0%	0%	5%	8%	10%
Leegwaarde ontwikkeling woningen					
1e jaar	0%	0%	0%	0%	0%
2e jaar	-1,5%	-1,5%	0%	1,5%	3%
3e-7e jaar (jaarlijks)	-2%	-2%	0%	2%	4%
Verkoopprijs restportefeuille	80% kostprijs	90% kostprijs	100% kostprijs	100% kostprijs	110% kostprijs
Inleg	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000
Terugbetaling inleg	8.108	16.554	25.000	25.000	25.000
Uitbetaling resultaat	6.572	6.572	9.027	11.809	18.286
Totaal kasstroom	-10.320	-1.874	9.027	11.809	18.286
Gemiddeld jaarlijks enkelvoudig rendement: (exclusief emissiekosten)	-5,9%	-1,1%	5,5%	7,5%	12,1%
Internal Rate of Return ('IRR'): (exclusief emissiekosten)	-8,3%	-1,2%	5,3%	7,0%	10,2%

8.5 Alternatieve rendementsprognoses (scenario's)

In aanvulling op de gevoeligheidsanalyse zoals opgenomen in hoofdstuk 8.4, is een viertal alternatieve rendementsprognoses (scenario's) uitgewerkt, waarin per scenario voor meerdere factoren andere uitgangswaarden zijn gehanteerd. In onderstaande tabel zijn per scenario de gehanteerde uitgangswaarden voor de factoren en de daaruit voortvloeiende IRR weergegeven. Het verwachte scenario komt overeen met de uitgewerkte resultaat- en rendements-

prognose in de hoofdstukken 8.2 en 8.3 van dit Prospectus. Getoonde IRR percentages zijn exclusief maximaal 2% emissiekosten.

In het uiterste geval kan de Participant zijn inleg geheel of deels kwijtraken.

9. Verslaggeving en informatieverstrekking

9.1 Jaarrekening

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. Het eerste (verlengde) boekjaar van de Maatschap eindigt per 31 december 2011.

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 opgemaakt, 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. 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 opgesteld in overeenstemming met van toepassing zijnde wet- en regelgeving, waaronder Titel 9 BW2. In de jaarrekening zullen de Objecten worden gewaardeerd op de

historische kostprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen of lagere realiseerbare waarde, waarin mede begrepen alle directe verwervingskosten, zoals overdrachtskosten en plaatsings- en verwervingskosten, tenzij (gewijzigde) wet- en regelgeving aanleiding geeft tot gewijzigde waardering. Overige activa worden gewaardeerd op de nominale waarde.

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. De jaarrekening zal binnen vier maanden na afloop van het boekjaar worden toegezonden aan de Participanten 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.

Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarrekening vastgesteld 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 genoemde verklaring van de accountant.

9.2 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 Participant 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 Participanten 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 Participanten tegen ten hoogste de kostprijs.

Alle aan de Participanten in het Fonds toegezonden stukken, de vergunning van de Beheerder, de Maatschapovereenkomst 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 Participanten.

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

9.3 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 Participant ter beschikking.

Participanten 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

10. Fiscale aspecten

Dit hoofdstuk geeft een algemeen overzicht van de belangrijkste Nederlandse fiscale aspecten van Woningmaatschap XLI en haar Participanten ten aanzien van hun Deelname in Woningmaatschap XLI. Uitgangspunt is dat de Participanten in Nederland woonachtige particulieren zijn voor wie de Participatie een belegging van privé vermogen vormt, dan wel normaal aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen zijn. Op eventuele buitenlandse fiscale aspecten van Woningmaatschap XLI wordt niet ingegaan.

Dit hoofdstuk is geschreven naar de stand van wet- en regelgeving en jurisprudentie op 7 oktober 2010. De Nederlandse belastingheffing is dynamisch en dus dient de Participant rekening te houden met wijzigingen in belastingwet- en regelgeving, jurisprudentie en de dagelijkse (fiscale) praktijk, eventueel met terugwerkende kracht.

De informatie in dit hoofdstuk is van algemene aard en niet bedoeld om een compleet beeld te verschaffen van alle aspecten van het Nederlandse belastingrecht die relevant zijn en/of kunnen zijn voor een Participant. Dit hoofdstuk vormt geen advies over een specifieke situatie. Potentiële Participanten wordt daarom geadviseerd de eigen fiscaal adviseur, die op de hoogte is van zijn of haar specifieke fiscale positie, (periodiek) te raadplegen.

Dit hoofdstuk is opgesteld op verzoek van en gericht aan Staalbankiers N.V. en wordt beheerd door de algemene voorwaarden van Deloitte Belastingadviseurs B.V.

10.1 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, de verkoop van dit vastgoed.

Uitgangspunt is dat de Maatschap transparant is voor de Nederlandse inkomsten- en vennootschapsbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat de Maatschap niet zelfstandig belastingplichtig is, en dat iedere Participant afzonderlijk in de belastingheffing wordt betrokken voor zijn of haar Participatie. De resultaten van de Maatschap worden fiscaal derhalve rechtstreeks toegerekend aan de Participanten op basis van de in de Maatschapovereenkomst bepaalde, feitelijke winstverdeling. Iedere Participant wordt geacht rechtstreeks te beleggen in het vastgoed. Over uitkeringen door de Maatschap aan de Participanten hoeft geen dividendbelasting te worden ingehouden.

10.2 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 Participanten, buiten het geval van vererving of legaat, uitsluitend kan geschieden met de unanieme toestemming van alle Participanten.

In de Maatschapovereenkomst 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 gerechtigdheid tot een Participatie. Van een dergelijke overdracht is bijvoorbeeld ook sprake in het geval van overgang onder algemene titel vanwege de juridische fusie of juridische splitsing van een rechtspersoon die Participant is. Een dergelijke overdracht van Participaties mag slechts plaatsvinden na schriftelijke toestemming van alle Participanten.

Ter waarborging van de fiscale transparantie is Participatie in de Maatschap door middel van een andere fiscaal transparante entiteit (zoals een maatschap of een vof) is niet toegestaan. Toetsing van de transparantie geschiedt niet slechts aan de hand van de Maatschapovereenkomst, 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 Participanten, 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 Participant 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 Participanten voordoet. Met de Nederlandse Belastingdienst zal worden afgestemd dat de Maatschap als "fiscaal transparant" wordt aangemerkt.

10.3 Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen

Natuurlijke personen die in Nederland wonen, zijn onderworpen aan de Wet inkomstenbelasting 2001. 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 Participant 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").

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. Het genoemde forfaitair 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%. Met ingang van 2011 zal als peildatum voor de rendementsgrondslag slechts het begin van het kalenderjaar gelden. 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.

De algemene waarderingsregel voor "box 3" is: waarde in het economische verkeer. Per 1 januari 2010 geldt echter voor alle woningen in "box 3" (dit geldt derhalve ook voor participaties in woningmaatschappen) dat de waardering plaats vindt op basis van de WOZ-waarde, waarbij rekening gehouden wordt met een lagere waarde wegens verhuurde staat.

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 € 20.661. Voor "fiscale partners" tezamen geldt een heffingsvrij vermogen van € 41.322. Dit bedrag wordt verhoogd met € 2.762 per minderjarig kind. De genoemde bedragen gelden voor het jaar 2010. Voor belastingplichtigen van 65 jaar en ouder wordt het heffingsvrije vermogen onder bepaalde voorwaarden verhoogd met de ouderentoeslag, waarvan de hoogte afhankelijk is van het door de betreffende belastingplichtige genoten inkomen uit werk en woning.

10.4 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 € 200.000). Voor 2011 wordt op basis van een wetsvoorstel een tarief beoogd van 25%. 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".

10.5 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 woningen 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.

10.6 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. Op basis van huidige jurisprudentie wordt het standpunt ingenomen dat 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.

10.7 Erfbelasting (vroeger: Successierechten)

Ingeval van overlijden van een Participant, is de waarde van dit evenredig aandeel in beginsel onderworpen aan Nederlandse Erfbelasting. De hoogte van het tarief

(10%-40%) en eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij onder meer afhankelijk van de mate van verwantschap.

10.8 Handleiding voor de aangifte inkomstenbelasting

Jaarlijks ontvangen de Participanten een handleiding voor het invullen van de aangifte inkomstenbelasting, waarbij het uitgangspunt is dat de Participatie tot het inkomen uit sparen en beleggen ("box 3") wordt gerekend. Aan de handleiding kunnen geen rechten worden ontleend.

10.9 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 2011 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 Woningmaatschap XLI.

11. 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.

Aanbieder
zie **Initiatiefnemer**

Aankooprijks woningen
De aankooprijks van de woningen bestaat uit de betaalde koopsom aan de vorige eigenaar van de woningen, vermeerderd met de Kosten koper.

Aanvangsdatum
de datum waarop de Participanten toetreden tot de Maatschap: 20 december 2010, of zoveel eerder of later als nodig is. De Maatschap omvat alle lusten en lasten vanaf 7 oktober 2010.

AFM
De Stichting Autoriteit Financiële Markten.

BAR, Bruto aanvangsrendement
Bruto huuropbrengsten van het eerste exploitatiejaar (op jaarbasis) in verhouding tot de koopsom, vermeerderd met Kosten koper van de aangekochte of aan te kopen woningen (ook wel: BAR vrij op naam).

Beheerder
De beheerder is de rechtspersoon Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. die het beheer voert over één of meer vastgoedfondsen en is daarom verantwoordelijk voor het administratieve, financiële, technische en commerciële beheer van het Fonds (deze beheertaken kunnen ook

onderscheidenlijk zijn toebedeeld aan verschillende partijen). De beheerder kan een permanente beheervergunning hebben in de zin van de Wft, maar dat is niet altijd noodzakelijk. De beheerder kan dezelfde partij zijn als de directie van het Vastgoedfonds (bijvoorbeeld als de beheerder gelijk te stellen is aan beherend vennoot in een CV), maar ook dat is niet noodzakelijk.

Beheerkosten
De kosten die de Beheerder maakt en ten laste van het Vastgoedfonds brengt. Te onderscheiden naar:

- (a) kosten toerekenbaar aan het vastgoed (alsdan een component van Exploitatiekosten);
- (b) kosten toerekenbaar aan het Vastgoedfonds, maar niet aan het daarin opgenomen vastgoed (alsdan een component van de algemene kosten).

Belegger
Onder een belegger wordt verstaan een particulier (Nederlands ingezetene, al dan niet via een rechtspersoon), die een Beleggingsproduct koopt c.q. houdt in een Vastgoedfonds.

Beleggingsproduct
De term beleggingsproduct omvat vele mogelijke vormen van een belegging of inleg in een Vastgoedfonds door een Belegger, ongeacht de structuur van het fonds en ongeacht de aard of juridische

vormgeving van de belegging. Een beleggingsproduct kan de vorm aannemen van een deelnemingsrecht (participatie in een maatschap of een fonds voor gemene rekening, een participatie als stille vennoot in een CV, een aandeel in een BV of NV, een certificaat van een aandeel in een Stichting Administratiekantoor), of een schuldbewijs, zoals een obligatie, al of niet met een aan één van deze beleggingsvormen gekoppeld derivaat, bijvoorbeeld een converterbare obligatie, en dergelijke. Een beleggingsproduct kan een effect zijn in de zin van de Wft, maar hoeft dat niet te zijn.

Bewaarder
De bewaarder, Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen, is de rechtspersoon die is belast met de bewaring van de activa van het Vastgoedfonds. Conform de Wft moeten de Beheerder en de bewaarder onafhankelijk van elkaar zijn en dient de bewaarder de juridische eigendom van het vastgoed te bewaren. De economische eigendom van het vastgoed wordt gehouden door het Vastgoedfonds, bijvoorbeeld de maatschap. De bewaarder heeft verder een controlerende en toezichhoudende functie ten behoeve van het Vastgoedfonds, onder meer toezicht op de geldstromen. Een bewaarder is onder de Wft soms verplicht, afhankelijk van de structurering van het Vastgoedfonds en van het Beleggingsproduct.

BGfo

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

Bruto huuropbrengsten

Alle gefactureerde opbrengsten voor het gebruik van vastgoed (huuropbrengsten), exclusief aan huurders doorbelaste servicekosten.

Cashflow

De cashflow of kasstroom geeft de beweging in de liquiditeit van het Vastgoedfonds weer.

Deelname

Er is sprake van deelname, zodra de Initiatiefnemer na ontvangst van het ingevulde en ondertekende deelnameformulier een of meer Participaties heeft toegewezen en betaling van € 25.000 -exclusief maximaal 2% emissiekosten- per toegewezen Participatie heeft ontvangen.

Deelnemer

zie **Belegger**

Enkelvoudig rendement

zie **Rendement**

Exploitatiekosten

Kosten direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto huuropbrengsten uit vastgoed, zoals onderhoud, verzekering, lokale belastingen, jaarlijks verschuldigde erfpacht canon (niet afkoop erfpacht, deze wordt beschouwd als een investering), kosten van technisch,

commercieel en administratief vastgoedbeheer (in casu exclusief kosten van de Beheerder, toerekenbaar aan het Vastgoedfonds).

Exploitatieresultaat

Het verschil tussen Netto huuropbrengsten en eventueel aan het exploitatieresultaat toegerekende algemene kosten en rentekosten, exclusief netto resultaat uit verkoop en exclusief belastingen.

Fonds of Maatschap

De bij notariële akte opgerichte en aangegane Maatschap Woningmaatschap XLI.

Fondsinvestering

Het totaal van de activa van het Vastgoedfonds: optelsom van de boekwaarde van de in het Vastgoedfonds aanwezige vastgoedportefeuille en de waarde van de overige activa (waaronder de liquiditeiten).

Initiatiefnemer

De initiatiefnemer is de entiteit Staalbankiers N.V. die participaties in het Vastgoedfonds aanbiedt aan het publiek. De aanbieder kan dezelfde zijn als de uitgevende instelling (het Vastgoedfonds), maar het kan ook een partij zijn die het initiatief neemt tot uitgifte van Beleggingsproducten door een op te richten vastgoedfonds, of een partij die geaffilieerd is met een partij die de directievoering of de rol van behorend venoot op zich neemt of zal nemen in het vastgoedfonds. Soms ook wel aangeduid als "aanbieder".

Internal Rate of Return, IRR

zie **Rendement**

Intrinsieke waarde

De waarde van alle bezittingen van de Maatschap, verminderd met de schulden die er zijn. Dit komt neer op het eigen vermogen wat in de Maatschap aanwezig is.

Kosten koper

Kosten ten laste van de koper op het aankoopmoment. Deze omvatten overdrachtsbelasting, notariskosten, kosten voor inschrijving in het kadaster en eventueel makelaarscourtage.

Kostprijs woningen

De geactiveerde kostprijs van de verworven woningen, bestaande uit de Aankoopprijs van de woningen, vermeerderd met Kosten koper, verwervings- en plaatsingskosten en betaalde afsluitprovisies inzake de bancaire financiering.

Maatschap of Fonds

De bij notariële akte opgerichte en aangegane Maatschap Woningmaatschap XLI.

Netto huuropbrengsten

Bruto huuropbrengsten minus Exploitatiekosten minus netto servicekosten (het verschil tussen werkelijke servicekosten en de daarvoor aan huurders doorbelaste bedragen).

Non-recourse

Bij de executieverkoop verhaalt de bancaire financier zich alleen op het onderpand en niet op de individuele Participanten.

Objecten

De objecten die de vastgoedportefeuille vormen, te weten: 530 woningen, 57

garages en 34 parkeerplaatsen, gelegen te Almere, Amersfoort, Den Haag, Dordrecht, Eelde, Eindhoven, Groningen, Kaatsheuvel, Nijmegen, Oss, Rosmalen, Sint-Michielsgestel, Veghel en Zwolle.

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.

Participant zie **Belegger**

Participatie

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

Projecten zie **Objecten**

Prospectus

Dit prospectus inclusief de bijlagen.

Registratiedocument

Het registratiedocument van de beheerder, houdende de gegevens zoals bedoeld in artikel 117 BGfo.

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

Het jaarlijks rendementspercentage waarbij de contante waarde van de uitkeringen aan de Participanten gedurende de (beoogde) looptijd van het Vastgoedfonds precies gelijk is aan de oorspronkelijke inleg (in de Beleggingsproducten) van de Participanten.

Rentekosten

De periodieke vergoeding voor vreemd vermogen.

Scenario Analyse

Analyse van het effect van de positieve (optimistische) en negatieve (defensief) afwijkingen in de aannames die gebruikt zijn in de financiële prognoses (realistisch) waarover het Rendement is berekend in het Prospectus. De analyse verschaft inzicht in de invloed van aannames op de risicofactoren zoals toegelicht in de risicoparagraaf van het Prospectus.

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.

STV

De Stichting Transparantie Vastgoedfondsen.

Total expense ratio ("TER")

Verhoudingsgetal waarin de totale kosten (eenmalige kosten en

vergoedingen, Exploitatiekosten, algemene en Verkoopkosten, maar exclusief Rentekosten) van het Vastgoedfonds gedurende de verwachte looptijd van het Vastgoedfonds, gedeeld door het aantal jaren verwachte looptijd van het Vastgoedfonds (in casu gemiddelde totale kosten op jaarbasis), gedeeld worden door de Fondsinvestering uitgedrukt in een percentage.

Vastgoedfonds zie **Maatschap**

Vergadering van Vennoten

De jaarlijks te houden vergadering waartoe alle Participanten worden uitgenodigd, dienende om de Participanten te informeren over de gang van zaken en de financiële situatie van de Maatschap.

Verkoopkosten

Kosten direct verbonden met de verkoop van het vastgoed.

Verkoopresultaat

De verkoopopbrengst uit de verkoop van de Vastgoedobjecten verminderd met verkoopkosten, royementskosten en de Kostprijs woningen.

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.

12. Verklaringen

12.1 Verklaring van de beheerder

Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. verklaart in haar hoedanigheid van beheerder in de zin van artikel 1:1 Wft 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.

Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. is verantwoordelijk voor de inhoud en samenstelling van dit Prospectus. Voor zover aan de directie van Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, verklaart zij dat de gegevens in dit Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Op dit Prospectus is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle bijlagen worden steeds geacht integraal onderdeel uit te maken van dit Prospectus, tenzij anders vermeld. Tot het moment van Deelname in de Maatschap kunnen potentiële beleggers generlei recht aan dit Prospectus ontlenu. 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 de door Woningmaatschap XLI te behalen resultaten en Rendement voor Participanten.

Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V., haar directie, adviseurs en andere bij Staalbankiers Vastgoedfondsen

Beheer B.V. betrokkenen, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte negatieve resultaten die zouden kunnen ontstaan ten gevolge van Deelname in Woningmaatschap XLI.

Potentiële Beleggers wordt aangeraden een participatie zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie.

Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. 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 initiatiefnemer aansprakelijk zijn.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat aan Deelname in Woningmaatschap XLI financiële risico's zijn verbonden. Potentiële Beleggers dienen daarom goed nota te nemen van de volledige inhoud van het Prospectus.

Den Haag, 14 oktober 2010
Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V.

12.2 Verklaringen van de accountant

12.2.1 Onderzoeksrapport accountant inzake prognoses

Onderzoeksrapport

Opdracht en verantwoordelijkheden
Wij hebben de geprognosticeerde rendementscijfers, zoals opgenomen in Hoofdstuk 8 "Rendementsprognose" in

bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, prospectus van Woningmaatschap XLI te 's-Gravenhage, over de periode 2011 (jaar 1) tot en met 2017 (jaar 7) onderzocht. Deze geprognosticeerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd (zoals opgenomen in Hoofdstuk 7 "Kosten en vergoedingen" en Hoofdstuk 8 "Rendementsprognose") zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van de beheerder van de beleggingsinstelling. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake deze geprognosticeerde rendementscijfers te verstrekken, zoals bedoeld in artikel 2:4 c Nadere Regeling gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder standaard 3400 "Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie". De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de beleggingsinstelling /de beheerder van de beleggingsinstelling, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens, het nagaan van de rekenkundige juistheid van de geprognosticeerde cijfers, met inbegrip van de gehanteerde formules en het gehanteerde model, het beoordelen van de objectieve meetbaarheid en representativiteit en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de veronderstellingen kan als gevolg van de aard

van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de rekenkundige juistheid en de opstelling en toelichting van de prognose in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Overige aspecten Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

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

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de geprognosticeerde rendementcijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, de gehanteerde formules en het gehanteerde model, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de prognose niet objectief meetbaar en representatief is.

Naar ons oordeel zijn de geprognosticeerde rendementcijfers rekenkundig juist en op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.
Amsterdam, 14 oktober 2010

Deloitte Accountants B.V.
Was getekend Drs. W.H.E. van Ommeren
RA MBA

12.2.2 Assurance-rapport accountant inzake inhoud Prospectus

Assurance-rapport (ex artikel 4:49 lid 2 c Wet op het financieel toezicht)

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de assurance-opdracht aangaande de inhoud van het prospectus Woningmaatschap XLI uitgevoerd. In dit kader hebben wij onderzocht of het prospectus d.d. 14 oktober 2010 van Woningmaatschap XLI te 's-Gravenhage 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 met betrekking tot artikel 4:49 lid 2 b tot en met 2 e gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Tenzij het tegendeel uitdrukkelijk in het prospectus is vermeld, is op de in het prospectus opgenomen gegevens geen accountantscontrole toegepast.

De verantwoordelijkheden zijn als volgt verdeeld:

- De beheerder van Woningmaatschap XLI 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 mededeling te verstrekken zoals bedoeld in artikel 4:49 lid 2 c van de Wet op het financieel toezicht.

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.

De wet vereist niet van de accountant dat deze additionele werkzaamheden verricht met betrekking tot artikel 4:49 lid 2 a.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen onderzoeksinformatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Conclusie

Op grond van onze werkzaamheden en het gestelde in de paragraaf „Opdracht en verantwoordelijkheden” komen wij tot de conclusie dat het prospectus ten minste de ingevolge artikel 4:49 lid 2 b tot en met 2 e van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat.

Met betrekking tot 4:49 lid 2 a van de Wet op het financieel toezicht melden wij dat het prospectus voor zover ons bekend de informatie bevat zoals vereist.

Amsterdam, 14 oktober 2010
Deloitte Accountants B.V.
Was getekend Drs. W.H.E. van Ommeren
RA MBA


12.3 Verklaring van de belastingadviseur

Deloitte Belastingadviseurs B.V. heeft hoofdstuk 10 van dit Prospectus betreffende de fiscale aspecten opgesteld met inachtneming van de fiscale wetgeving, fiscale besluiten en fiscale jurisprudentie per 7 oktober 2010. Deloitte Belastingadviseurs B.V. verklaart voor zover haar redelijkerwijs bekend dat de gegevens in hoofdstuk 10 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, 7 oktober 2010

Deloitte Belastingadviseurs B.V.

Mr. L.A. van Dijk

12.4 Verklaring Stichting Transparantie Vastgoedfondsen


Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V.
T a v. de heer mr. H.J.H. Vullingsh MBA
Postbus 327
2501 CH Den Haag

Geachte heer Vullingsh,


Op Uw verzoek hebben wij het prospectus van Woningmaatschap XLI, gedateerd 14 oktober 2010, getoetst aan de "STV Standaarden voor Transparantie in Prospectus informatie van beleggingsfondsen in Vastgoed", versie d.d. 1 augustus 2009 (hierna genoemd: "STV Standaarden"). Dit prospectus zal door u worden verspreid in verband met een beoogde uitgifte door Woningmaatschap XLI van 795 participaties à € 25.000,- (excl. maximaal 2 % emissiekosten) tot een totaalbedrag van € 19.875.000,-.

De inhoud, strekking en de reikwijdte van de STV Standaarden zijn integraal opgenomen op de website www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl. Wij raden de gebruiker van deze brief met klem aan om van deze STV Standaarden kennis te nemen. STV is een zelfregulerende organisatie en haar werkzaamheden zijn niet gebaseerd op wettelijke bevoegdheden of grondslagen.

Uitsluitend de initiatiefnemer (Staalbankiers N.V.) en de beheerder (Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V.) is ervan verantwoordelijk dat de informatie verstrekt in het prospectus overeenstemt met de werkelijkheid en dat geen informatie is weggelaten waarvan de vermelding, de inhoud of strekking van het aanbod zoals dat is verwoord in het prospectus, zou kunnen wijzigen. De verantwoordelijkheid van de STV betreft de toetsing van voornoemde prospectus aan de STV Standaarden en is daartoe beperkt.

Hierbij delen wij u mede dat wij op grond van onze werkzaamheden van oordeel zijn dat het prospectus van Woningmaatschap XLI voldoet aan de STV Standaarden voor Transparantie in Prospectus informatie van beleggingsfondsen in Vastgoed, versie d.d. 1 augustus 2009.

Wij geven U toestemming om deze brief als onderdeel van het voornoemde prospectus te verspreiden met dien verstande dat niks alleen mag geschieden door integrale weergave van deze brief. Deze brief, tezamen met het prospectus van Woningmaatschap XLI, gedateerd 14 oktober 2010, zullen wij publiceren op de website van de STV.

Hongachtend,


Getekend door: R.M. Weisz Mac FRICS
Datum: 14 oktober 2010

DELTA 1000	DELTA 1000	DELTA 1000	DELTA 1000
DELTA 1000	DELTA 1000	DELTA 1000	DELTA 1000
DELTA 1000	DELTA 1000	DELTA 1000	DELTA 1000
DELTA 1000	DELTA 1000	DELTA 1000	DELTA 1000

13. Deelnemen

13.1 Procedure Deelname en inschrijving

De inschrijving tot deelneming in Maatschap Woningmaatschap XLI wordt in beginsel opengesteld tot en met 10 december 2010 (17.00 uur). De Maatschap omvat alle lusten en lasten vanaf 7 oktober 2010. De Maatschap wordt aangegaan op 20 december 2010 of zoveel eerder of later indien de omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Medewerkers van de Beheerder en de Initiatiefnemer wordt de mogelijkheid geboden om te participeren in de Maatschap tegen dezelfde condities als die gelden voor de overige (potentiële) Participanten.

De omvang is € 25.000 per Participatie, exclusief maximaal 2% emissiekosten. Er zijn 795 Participaties beschikbaar. De emissiekosten bedragen een percentage per Participatie ad € 25.000 conform onderstaande staffel:

- 1 – 2 Participaties: 2%
- 3 – 5 Participaties: 1%
- > 5 Participaties: 0%

Volgens bovenstaande staffel bedragen de emissiekosten maximaal € 1.750,- (5 Participaties of meer).

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

13.2 Acceptatie en toewijzing

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

Aan de inschrijving op Participaties is geen maximum aantal verbonden. Op basis van "first come – first serve" worden Participaties tot een aantal van 20 stuks steeds volledig toegewezen, behoudens het geval de inschrijving vol is. Toewijzing van het meerdere boven 20 Participaties is ter vrije beoordeling van Staalbankiers. Bij de toewijzing op inschrijvingen hebben bestaande cliënten van Staalbankiers voorrang op andere potentiële Deelnemers. Definitieve toewijzing van Participaties kan pas plaatsvinden nadat Staalbankiers het deelnameformulier met alle bijlagen heeft ontvangen en –dit geldt uitsluitend voor niet-clieñten– het wettelijk verplichte "customer due diligence" onderzoek met een positief advies is afgerond.

Na ontvangst van het bericht van toewijzing van één of meer Participaties dient per omgaande het bedrag ter grootte van het aantal toegewezen

Participaties inclusief emissiekosten te worden overgemaakt naar bankrekeningnummer 64.50.32.468 ten name van Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen inzake Woningmaatschap XLI te Den Haag.

Nadat alle Participaties zijn uitgegeven en Woningmaatschap XLI definitief is aangegaan, verliest het Prospectus haar geldigheid, omdat na datum van uitgifte van het Prospectus de in dit Prospectus opgenomen informatie kan afwijken, maar uiteraard blijft het Prospectus van kracht als basis voor de inschrijving.

13.3 Wet bescherming 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.

14. Bijlagen

14.1 Taxaties

De leegwaarden van de aangekochte woningen bij aanvang van Woningmaatschap XLI zijn recent in opdracht van de Initiatiefnemer per Project getaxeerd door onafhankelijke lokale taxateurs en/of makelaars. De verrichte taxaties hebben per Project geleid tot geschatte onderhandse verkoopwaarden geheel vrij van huur en gebruik (leegwaarde). De taxatierapporten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder. Er heeft geen taxatie in verhuurde staat plaatsgevonden. De taxaties, aangevuld met WOZ-waarden voor 2010 per Project, zijn in onderstaande tabel samengevat:

Plaats	Aantal woningen	Aantal garages	Aantal parkeerplaatsen	WOZ-waarde	Leegwaarde (Kosten koper)	Peildatum taxatie 2010	Taxateur
Almere	10	-	-	€ 1.493.000	€ 1.441.500	31 maart	IMMO Arie van der Lee
Amersfoort	11	3	-	€ 1.741.000	€ 1.620.498	16 april	Hunink & Holtrigter
Den Haag	47	44	-	€ 12.513.000	€ 10.994.992	19 juli	Van Seventer Makelaardij
Dordrecht	64	-	-	€ 9.578.000	€ 7.315.008	8 april	Ooms Makelaars
Eelde				€ 5.163.000	€ 4.185.000	26 maart	Mijn Makelaar - Jan Zwartenkot
- appartem.	29	-	-				
- eengezins-won.	11	-	-				
Eindhoven	28	-	-	€ 5.704.000	€ 5.059.992	29 maart	Clercx Liebau Woningmakelaardij
Groningen	140	-	-	€ 19.240.000	€ 17.369.940	1 oktober	Schouten & Van der Giezen
Kaatsheuvel				€ 3.656.000	€ 3.038.994	29 maart	Van de Zande Makelaardij
- De Alm	8	-	-				
- Langemeer	14	-	-				
Nijmegen	27	3	-	€ 4.638.000	€ 4.159.485	15 juli	Hans Janssen Garantie-makelaars
Oss				€ 8.803.000	€ 8.579.997	30 maart	Bato Makelaars
- De Kuiperij	20	-	7				
- Eminos III	39	7	15				
Rosmalen	9	-	12	€ 1.512.000	€ 1.422.000	31 maart	Ter Mors Makelaars
Sint-Michiëlsgestel	30	-	-	€ 6.197.000	€ 6.459.990	22 april	Hoefnagel Makelaardij
Veghel	18	-	-	€ 2.724.500	€ 2.600.010	31 maart	Bato Makelaars
Zwolle	25	-	-	€ 4.697.000	€ 4.660.000	21 juli	Van der Reijd Makelaars
Totaal	530	57	34	€ 87.659.500	€ 78.907.406		

14.2 Overeenkomsten

14.2.1 Maatschapovereenkomst

MAATSCHAPOVEREENKOMST

Op > tweeduizend tien is voor mij,
mr. Bertha Josephina Maria Geenen-Timmermans, notaris te
Amsterdam, verschenen:

>

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de naamloze vennootschap:

Staalbankiers N.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te
2511 CW 's-Gravenhage, Lange Houtstraat 8, ingeschreven in
het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en
Fabrieken voor Den Haag onder nummer 27030700, die bij het
geven van deze last en volmacht handelde als lasthebber van
de > vennoten in de maatschap Maatschap Woningmaatschap
XLI, te weten:

>

De comparante, handelende als vermeld, verklaarde:
Bovenstaande participanten hebben elk deelgenomen voor het
aantal participaties als achter hun naam is vermeld;
in aanmerking nemende:

de > hiervoor vermelde lastgevers zijn met elkaar
overeengekomen op heden een maatschap aan te gaan zulks
te rekenen met ingang van zeven oktober tweeduizend tien,
welke maatschap als doel zal hebben het beleggen van het
vermogen van de maatschap in onroerend goedprojecten, ten
behoefte van particuliere bewoning gelegen te:

Almere, Amersfoort, Den Haag, Dordrecht, Eelde, Eindhoven,
Groningen, Kaatsheuvel, Nijmegen, Oss, Rosmalen, Sint
Michielsgestel, Veghel en Zwolle ("het project").

De maatschap zal daartoe een drie partijen-overeenkomst
sluiten met een rechtspersoon met de specifieke know-how en
managementervaring, vereist voor het beheer van het project,
alsmede een rechtspersoon, die tot taak zal krijgen de
bewaring van de activa der maatschap.

De comparante, handelend als vermeld, verklaarde bij deze
dat de maatschap beheerst zal worden door de volgende
bepalingen en voorwaarden:

Definities

maatschap: de maatschap Maatschap Woningmaatschap XLI,

te vestigen te 's-Gravenhage; en voornemens aldaar kantoor te
houden aan de Lange Houtstraat 8 (2511 CW), aangevangen
op heden voor zeven (7) jaar, zulks te rekenen met ingang van
zeven oktober tweeduizend tien, door maximaal achthonderd
(800) 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 vijftiengduizend euro (EUR
25.000,00), rechtgevend op een evenredig 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 Almere, Amersfoort, Den
Haag, Dordrecht, Eelde, Eindhoven, Groningen, Kaatsheuvel,
Nijmegen, Oss, Rosmalen, Sint Michielsgestel, Veghel en
Zwolle;

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 XLI.
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 maatschapaandelen.
Het vermogen van de maatschap is voor rekening en risico van de vennoten in verhouding met het maatschapaandeel 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 maatschapaandeel.

Aanvang en duur.

Artikel 2.

1. De maatschap is aangevangen op heden voor zeven (7) jaar, zulks te rekenen met ingang van zeven oktober tweeduizend tien, zodat de lusten en lasten vanaf zeven oktober tweeduizend tien voor rekening en risico van de vennoten komen en eindigt op of omstreeks zeven oktober tweeduizend zeventien.
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 van de maatschap vóór dat de periode van zeven jaar waarvoor de maatschap is aangegaan, eindigt, en een besluit tot voortzetting van de maatschap na vorenbedoelde dag waarop de maatschap eindigt, 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. 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 volstreekte 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 vijfentwintig duizend 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 de door de hiervoor onder a. en b. vermelde volmachtgevers gehouden participaties alle 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 middels 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 onder andere door overlijden.
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.

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 maatschapaandeel van de overleden vennoot wordt in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na het overlijden van de vennoot toegedeeld aan (een) perso(n)en(en), die als erfgenaam in de verklaring van erfrecht is/zijn genoemd. Bestaat het maatschapaandeel 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 maatschapaandeel van de overleden vennoot wordt/is in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na het overlijden van de vennoot afgegeven aan de persoon, aan wie het maatschapaandeel is gelegateerd.

Bestaat het maatschapaandeel 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 maatschapaandeel 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 maatschapaandeel 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 rechtverkrijgende(n), hierna te noemen: "de gerechtigde", uit te keren een bedrag gelijk aan de boekwaarde van het maatschapaandeel, 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, gecorrigeerd voor de eventueel gedane slotuitkering over dat betreffende jaar.

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 en/of beschikbare liquiditeiten. Een eventuele negatieve boekwaarde zal door de gerechtigde(n) direct moeten 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 geen vergoeding, onverminderd de vergoeding voor 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.
Maatschapvergadering.
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 opgave 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 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. 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 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:
- a. het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de maatschap een bankkrediet wordt verleend;
 - b. 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;
 - c. (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.
 - d. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid;
 - e. het aangaan van overeenkomsten van beheer en bewaring, hetzij met een nieuwe beheerder hetzij met een nieuwe bewaarder 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 volstreekte 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 registeraccountant. 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 tevens een extra voorschot op de te verwachten winst uitbetalen.
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.

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;
 - 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 beëindiginggrond.
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. Beoelde 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 iedere 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.

Slotbepalingen

Tenslotte verklaarde de comparante, handelende als vermeld, bij en blijktens de Akte:

- I. In afwijking van het in artikel 7 bepaalde worden vooralsnog bij deze akte tot bestuursleden benoemd: >
- II. is het eerste boekjaar van de maatschap aangevangen op heden en eindigt het op eenendertig december tweeduizend elf;
- III. is in aanvang tot accountant van de maatschap benoemd: Deloitte Accountants B.V., gevestigd te Rotterdam.

Volmachten

Van de volmachten aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte zal worden gehecht.

De comparante is mij, notaris, bekend. WAARVAN AKTE

verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Alvorens tot voorlezing is overgegaan, is de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparante opgegeven en toegelicht. Deze heeft daarna verklaard van de inhoud der akte kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen, en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparante en mij, notaris, ondertekend om

14.2.2 Overeenkomst van beheer en bewaring

OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

Ondergetekenden:

1. Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen (inzake Maatschap Woningmaatschap XLI), ("de Bewaarder"), te dezen vertegenwoordigd door >
2. de vennoten van de maatschap Maatschap Woningmaatschap XLI ("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 Vastgoed 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 onroerend-goedprojecten ten behoeve van particuliere bewoning, gelegen onder meer te Almere, Amersfoort, Den Haag, Dordrecht, Eelde, Eindhoven, Groningen, Kaatsheuvel, Nijmegen, Oss, Rosmalen, Sint Michielsgestel, Veghel en Zwolle, hierna te noemen: "het Project";
- de Maatschap wordt gevormd door maximaal achthonderd (800) Vennoten; de Vennoten nemen door middel van één 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, ter zake van het beheer en de bewaring van het vermogen van de Maatschap, te zijn overeengekomen als volgt:

Definities

Maatschap:

de maatschap Maatschap Woningmaatschap XLI; te vestigen te 's-Gravenhage; en voornemens aldaar kantoor te houden aan de Lange Houtstraat 8 (2511 CW), aangegaan op >heden> vijftien december tweeduizend tien voor een periode van zeven (7) jaar, zulks te rekenen met ingang van zeven oktober tweeduizend tien, door maximaal achthonderd (800) 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 een evenredig 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 Almere, Amersfoort, Den Haag, Dordrecht, Eelde, Eindhoven, Groningen, Kaatsheuvel, Nijmegen, Oss, Rosmalen, Sint Michielsgestel, Veghel en Zwolle;

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 > tweeduizend tien is voor mr. B.J.M. Geenen-Timmermans, notaris te Amsterdam, verleden de akte houdende vaststelling van de bepalingen inzake de maatschapovereenkomst Maatschap Woningmaatschap XLI, 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.
- Het doel van de Bewaarder is het optreden als bewaarder in de zin van de Wet op het financieel toezicht en als zodanig activa te bewaren en beleggingsobjecten te administreren.
- c. De Bewaarder heeft het Project

verkregen > bij >(een) akte(n) tot levering op > tweeduizend tien verleden voor >genoemde notaris mr. B.J.M. Geenen-Timmermans 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 > tweeduizend tien 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 de naamloze vennootschap: ING Bank N.V. mede handelend onder de handelsnaam "ING Real Estate Finance", gevestigd te 's-Gravenhage.
- Vorenbedoelde geldlening is blijkens het bepaalde in de hiervoor onder d. vermelde akte geheel voor rekening van de Maatschap. Gezien het non-recourse karakter van vorenbedoelde geldlening, welke voor rekening van de Maatschap is, zijn de Vennoten ter zake van vorenbedoelde geldlening jegens de Bewaarder niet tot meer gehouden dan de Bewaarder jegens vermelde vennootschap ING Bank N.V. mede handelend onder de handelsnaam "ING Real

Estate Finance”.

- 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 ter zake 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 > tweeduizend tien en mitsdien eindigende op of omstreeks > tweeduizend achttien, 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 voor zover 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.
10. 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- de (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, voor zover 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 ter zake 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 verband houdende met de verkoop van de "restportefeuille" van de registergoederen komen voor rekening van de Maatschap en/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, voor zover 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 voor zover 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 > tweeduizend tien of een tussen partijen nader overeen te komen datum. De onderhavige overeenkomst is van kracht tot > tweeduizend achttien, 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 onthouden 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.

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. De Beheerder staat er voor in om, zolang deze overeenkomst geldt, nauwgezet de wettelijke vereisten van betrouwbaarheid in acht te zullen nemen.
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.
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

maatschapovereenkomst en de statuten van de Bewaarder worden geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.

Volmachten

Van de volmachten aan de ondergetekenden blijkt uit > onderhandse volmachten, welke zijn gehecht aan een akte houdende maatschapovereenkomst op > tweeduizend tien verleden voor >genoemde notaris mr. B.J.M. Geenen-Timmermans.

Overeengekomen op >
en getekend op >

1. Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen (bij volmacht)
2. Maatschap Woningmaatschap XLI (bij volmacht)
3. Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V (bij volmacht)

14.3 Statuten

14.3.1 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 daarmee 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 vijfentwintigduizend euro (EUR 1.125.000,00).
2. Het is verdeeld in vijfduizend (5.000) gewone aandelen, elk nominaal groot tweehonderd vijfentwintig 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 vennootschapsorgaan 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 medeaandeelhouders. 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 medeaandeelhouders. 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 medeaandeelhouders 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 medeaandeelhouders 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 medeaandeelhouders 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. Ingeval 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.

Ingeval 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 volstreckte 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 vergadering 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 nachtneming 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.

14.3.2 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.

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

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 medebestuurder ter vergadering doen vertegenwoordigen.
Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurder ter vergadering vertegenwoordigen.
5. Ieder bestuurslid heeft één stem.
 6. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten 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 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 registeraccountant, 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.

14.4 Registratiedocument beheerder

14.4.1 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 vorenstaande 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 beleggingsinstellingen:

- Maatschap Woningmaatschap XXXVIII,
- Maatschap Woningmaatschap XXXIX.

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 "maatschapbeleid" 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.

14.4.2 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;
- mr. H.J.H. Vullinghs MBA.

De medebeleidsbepaler van de Beheerder is P.J. Huurman.

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.

14.4.3 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:

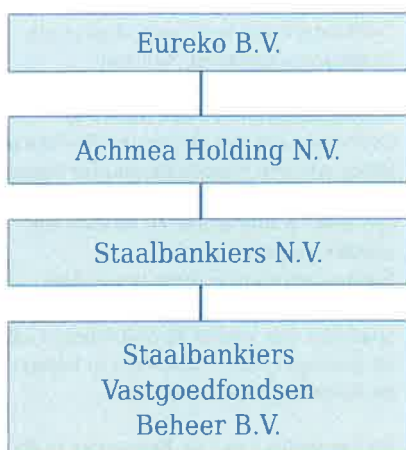
- P.A. de Ruijter RA
Chief Executive Officer
- P.J. Huurman
Directeur Commerciële Zaken

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:

- mr. W.A.J. van Duin
Voorzitter Executive Board
- drs. G. van Olphen RA
Vice-voorzitter
- Th.C.A.M. van Rijckevorsel
Lid Executive Board
- J.A.S. van Breda Vriesman
Lid Executive Board
- D. van der Eijk
Lid Executive Board

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. De gemeenschappelijke ambitie van alle verzekeraars en dienstverleners die zijn verenigd in Achmea, is het ontzorgen van klanten.



14.4.4 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.

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 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,
- Maatschap Woningmaatschap XXXIX,

en is voornemens de activa te gaan bewaren van toekomstige beleggingsinstellingen van de Beheerder.

14.4.5 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

- 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.

14.4.6 Gegevens over vervanging van de beheerder of de bewaarder

In de maatschapovereenkomst 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.

1 september 2010

14.4.7 Bijlage 1 bij het Registratiedocument

Aan: de directie van Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V.

Accountantsverklaring

Opricht

Wij hebben, in het kader van de aanvraag ter verkrijging van een vergunning om op te treden als een beheerder van een beleggingsinstelling, de omvang en de samenstelling van het eigen vermogen per 31 augustus 2010 van Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. te 's-Gravenhage, zoals opgenomen in bijgaande balans, gecontroleerd. De balans is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de vermogensvereisten zoals bedoeld in artikel 41 lid 1 n Besluit markttoegang financiële ondernemingen Wft te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig dienen wij onze controle zodanig te plannen en uit te voeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het eigen vermogen in bijgaande balans ten minste overeenkomt met het volgens artikel 3:53 lid 1 en lid 3 Wet op het financieel toezicht minimaal vereiste eigen vermogen en dat de samenstelling van het eigen vermogen voldoet aan de daaraan gestelde vereisten. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen in de balans. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de balans zijn toegepast en van belangrijke schattingen die de directie van de vennootschap daarbij heeft gemaakt.

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

Oordeel

Naar ons oordeel komt het eigen vermogen van Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. per 31 augustus 2010, onder toepassing van in het maatschappelijke verkeer in Nederland als aanvaardbaar beschouwde waarderingmethoden, ten minste overeen met het ingevolge artikel 3:53 lid 1 en lid 3 Wet op het financieel toezicht minimaal vereiste eigen vermogen van EUR 225.000 en voldoet de samenstelling van het eigen vermogen aan hetgeen ingevolge artikel 3:53 lid 3 Wet op het financieel toezicht is vereist.

Amstelveen, 29 september 2010

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

E. Bleekrode RA

14.4.8 Bijlage 2 bij het Registratiedocument

Accountantsverklaring

Opdracht

Wij hebben, in het kader van de vergunning van Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen te 's-Gravenhage om op te treden als een bewaarder van een beleggingsinstelling, het eigen vermogen per 31 augustus 2010 in bijgaand jaarverslag gecontroleerd, zoals bedoeld in artikel 41 lid 1 n Besluit markttoegang financiële ondernemingen Wft. Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor de opstelling van het jaarverslag. Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over het voldoen van het vermogen aan de gestelde eisen.

Werkzaamheden

Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig dienen wij onze controle zodanig te plannen en uit te voeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het eigen vermogen in bijgaand jaarverslag voldoet aan de gestelde eisen zoals bepaald in artikel 3:53 lid 1 en lid 3 Wet op het financieel toezicht. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen in het jaarverslag. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van het jaarverslag zijn toegepast en van belangrijke schattingen die het bestuur van de entiteit daarbij heeft gemaakt.

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

Oordeel

Naar ons oordeel voldoet het eigen vermogen van Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen per 31 augustus 2010 aan de gestelde eisen zoals bepaald in artikel 3:53 lid 1 en lid 3 Wet op het financieel toezicht.

Overige aspecten – beperking in verspreidingskring en het gebruik

Het jaarverslag van Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen en onze accountantsverklaring daarbij zijn uitsluitend bedoeld voor de Autoriteit Financiële Markten en kunnen derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Amsterdam, 1 oktober 2010
Deloitte Accountants B.V.
Was getekend Drs. W.H.E. van Ommeren
RA MBA

14.5 Leeswijzer

Onderstaande leeswijzer heeft uitsluitend de functie de in dit Prospectus opgenomen informatie toegankelijker te maken voor de Belegger. Deze leeswijzer beoogt niet volledig te zijn en iedere beslissing om in Woningmaatschap XLI te participeren, moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus. Die beslissing is uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de Belegger zelf. Aan de leeswijzer kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderwerp	Vindplaats in Prospectus
Algemeen	
Initiatiefnemer heeft een gedragscode	H4.2.1
Brief van de toetsing door de STV	H12.4
Propositie	
Doel	H6.2
Kenmerken Beleggingsproduct	Samenvatting en H6
Looptijd van de aanbieding/inschrijving van het Beleggingsproduct	H13
Kenmerken vastgoed en locatie	H5
Kenmerken Vastgoedfonds	Samenvatting en H4
Looptijd van het Vastgoedfonds	H4.1
Financiële kenmerken	H8
Taxatierapporten	H6.3.2
Aangekocht van verbonden partijen	n.v.t.
Kenmerken van de financiering van het Vastgoedfonds	H6.4.2
Kenmerken van het eigen vermogen van het Vastgoedfonds	H6.4.1
Kostenstructuur	H7
Vergoedingen Initiatiefnemer/Beheerder en verbonden partijen	H7
Rendementen (direct en indirect)	H8
Winst- en verliesrekening (uitgangspunten en berekening)	H8
Kasstroomoverzicht (uitgangspunten en berekening)	H8
Exit scenario (uitgangspunten en berekening)	H6.2 en H8.1
Het Rendement (onderbouwing en scenarioanalyses)	H8
Rendementsbepalende factoren (aannames)	H8
Accountantsverklaring	H12.2
Resultaatverdeling en uitkeringen	H8
Verslaglegging en jaarvergadering	H9 en H4.1

Onderwerp	Vindplaats in Prospectus
Risico	
Risicofactoren	H2
Lock-up risico voor de Belegger	H2
De beleggingen/ontwikkeling	
De regionale/nationale (vastgoed)markt	H5.1
De lokale vastgoedmarkt	H5.2
De aangekochte Objecten	H5.2
De huurders/gebruikers	H5.2
Juridische en organisatorische kenmerken	
Structuurschema (inclusief vermelding verbonden partijen)	H4.1
Beheerder (directievoering) van het Vastgoedfonds	H4.2
Mate van zeggenschap (stem- en beslismomenten) door de Belegger	H4.1
Administratieve organisatie en interne controle	H4.2
Toezicht AFM	H4.4
Fiscaliteit	
Belastingdruk	H10
Belastingaangifte	H10.8
De Initiatiefnemer en Beheerder	
Deskundigheid bestuurders	H4.2.1
Mandaat bestuurders en Beheerder	H4.2.1 en H14.2.2
Toezichthouders en hun verantwoordelijkheden	n.v.t.
Trackrecord	H3.1
Klachten en geschillenregeling	H9.3

Onderwerp	Vindplaats in Prospectus
Beheerder en Bewaarder	
Akte van oprichting en statuten van Vastgoedfonds en van Bewaarder	H14.2.1
Overeenkomst van beheer en bewaring	H14.2.2
Langlopende contracten	n.v.t.
Deelname	
Verhandelbaarheid van de Participaties	H4.1.3
Procedure	H13
Begrippenkader	H11

H15. Niet tot Prospectus behorende documenten

15.1 Deelnameformulier

INSCHRIJVING TOT DEELNEMING IN WONINGMAATSCHAP XLI

De ondergetekende (natuurlijk persoon) :

Voornaam en voorletters :
Achternaam :
Titel : *(indien van toepassing)*
Adres (privé) :
Postcode / Woonplaats :

Nationaliteit* :
Telefoonnummer :
E-mailadres :

Legitimatiebewijs** :
Bankrekeningnummer : *(voor uitkeringen)*
M/V : *(doorhalen wat niet van toepassing is)*

Beroep :

Bent u reeds cliënt bij Staalbankiers? Ja/nee *(doorhalen wat niet van toepassing is)*

Gegevens mederekeninghouder :

Voornaam en voorletters :
Achternaam :
Titel : *(indien van toepassing)*
Adres (privé) :
Postcode / Woonplaats :

Nationaliteit* :
Telefoonnummer :
E-mailadres :

Legitimatiebewijs** :
Bankrekeningnummer : *(voor uitkeringen)*
M/V : *(doorhalen wat niet van toepassing is)*

Beroep :

Bent u reeds cliënt bij Staalbankiers? Ja/nee *(doorhalen wat niet van toepassing is)*

Nb 1. Indien u nog geen cliënt bent bij Staalbankiers of een cliënt die nog niet eerder heeft belegd bij Staalbankiers, verzoeken wij u bijgevoegde passendheidstoets voor de dienstverlening in te vullen (zie bijlage Passendheidstoets)

Nb 2. Alleen voor nieuwe cliënten:

In verband met de afgeleide identificatie verzoeken wij u ons een recent en origineel (geen kopie) bankafschrift te sturen van dezelfde bankrekening als waarvan u ook de participaties gaat betalen. De saldi mag u 'zwart' maken.

De ondergetekende (rechtspersoon)*:

Statutaire naam :
Statutaire zetel :
Kantooradres (straat) :
Kantooradres (postcode en plaats) :
Inschrijvingsnummer
handelsregister*** :
Bankrekeningnummer : *(voor uitkeringen)*

Bent u reeds cliënt bij Staalbankiers? Ja/nee

Vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder(s) van de rechtspersoon

Voornaam en voorletters :
Achternaam :
Titel : *(indien van toepassing)*

Adres (privé) :
Postcode / Woonplaats (privé) :
Telefoonnummer :
E-mail adres :
Legitimatiebewijs en nummer **: :

* Indien u geen cliënt bent van Staalbankiers en niet in het bezit bent 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.

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

*** Graag een kopie 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 ___[aantal] Participaties¹, ad € 25.000,- per Participatie exclusief maximaal 2% emissiekosten, en derhalve als Participant deel te (willen) nemen in Maatschap Woningmaatschap XLI, gevestigd te Den Haag, met het hierboven vermelde aantal Participaties. De ondergetekende verbindt zich hierbij, indien en zodra de hierboven vermelde Participaties aan hem/haar zijn toegewezen, een bedrag ad € 25.000,- per toegewezen Participatie plus de verschuldigde emissiekosten, uiterlijk op 18 december 2010 te voldoen op bankrekeningnummer 64.50.32.468 ten name van Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen te Den Haag. De emissiekosten bedragen een percentage per Participatie ad € 25.000 conform onderstaande staffel:

1 en 2 Participaties:	2% en over het meerdere
3 – 5 Participaties:	1%
> 5 Participaties:	0%

Volgens bovenstaande staffel bedragen de emissiekosten maximaal € 1.750,- (5 Participaties of meer).

De ondergetekende geeft hierbij onherroepelijk volmacht, met het recht tot substitutie, aan de naamloze vennootschap Staalbankiers N.V., gevestigd te Den Haag om, indien en voor zover 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 op 18 december 2010 is betaald, namens de ondergetekende alle noodzakelijke (rechts)handelingen te verrichten strekkende tot de toetreding van de ondergetekende tot de Maatschap en daartoe de Maatschapovereenkomst 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)

(handtekening)

(naam voluit geschreven)

(naam voluit geschreven)

¹ Aan de inschrijving op Participaties is geen maximum aantal verboden. Op basis van "first come – first serve" worden Participaties tot een aantal van 20 stuks steeds volledig toegewezen, behoudens het geval de inschrijving vol is. Toewijzing van het meerdere boven 20 Participaties is ter vrije beoordeling van Staalbankiers. Bij de toewijzing op inschrijvingen hebben bestaande cliënten van Staalbankiers voorrang op andere potentiële Deelnemers. Definitieve toewijzing van Participaties kan pas plaatsvinden nadat Staalbankiers het volledig ingevulde deelsameformulier met alle bijlagen heeft ontvangen, correcte betaling aan de Bewaarder heeft plaatsgevonden en –dit geldt uitsluitend voor niet-clients– het wettelijk verplichte "customer due diligence" – onderzoek met een positief advies is afgerond.

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.

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

Stationsweg 44
6861 EJ Oosterbeek
Tel: 026 3396500
Fax: 026 3396515

Regio Zuid

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