

# Financiële Bijsluiter

## Maatschap Woningmaatschap XLI

Bij of krachtens wet voorgeschreven productinformatie over het product Maatschap Woningmaatschap XLI.

### *Over de financiële bijsluiter*

Voor dit product is het opstellen van een ‘financiële bijsluiter’ verplicht. Deze financiële bijsluiter is een document van Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. Hij is opgesteld volgens een vaste, bij wet voorgeschreven opzet. Het doel is u op hoofdlijnen een beeld te geven van het product Maatschap Woningmaatschap XLI (hierna te noemen: “de Maatschap”) en om u in staat te stellen dit product beter te vergelijken met andere financiële producten. Deze financiële bijsluiter geeft geen informatie die op uw persoonlijke situatie is toegesneden en geeft geen uitputtende beschrijving van de voor u geldende rechten en plichten. De toezichthouder op deze financiële bijsluiter is de Autoriteit Financiële Markten. Voor verdere details verwijzen wij u naar het prospectus. Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. adviseert u ook hiervan kennis te nemen.

### *Korte omschrijving van de beleggingsinstelling*

De Maatschap is een bij maatschapovereenkomst aangegane maatschap, gevestigd en kantoorhoudend aan de Lange Houtstraat 8, 2511 CW Den Haag.

De Maatschap wordt aangegaan voor de duur van zeven jaar en omvat alle lusten en lasten vanaf 7 oktober 2010. De Maatschap is aangegaan op 2 maart 2011. Het is echter nog tot 2 september 2011 mogelijk om toe te treden tot de Maatschap.

De Maatschap heeft tot doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in vastgoed.

Het eigen vermogen van de Maatschap bestaat uit 795 participaties, elk groot €25.000 (totaal €19.875.000). De bij particuliere beleggers geplaatste participaties zijn niet verhandelbaar dan wel overdraagbaar in welke vorm dan ook.

Initiatiefnemer van de Maatschap is Staalbankiers. Staalbankiers is de handelsnaam van Staalbankiers N.V.

Als beheerder van de Maatschap treedt op Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V.

Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. is een 100%-dochteronderneming van Staalbankiers N.V. Staalbankiers N.V. is een onderdeel van de Eureko/Achmea Groep.

De Autoriteit Financiële Markten heeft op 14 september 2006 een vergunning verleend als bedoeld in artikel 4 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (thans artikel 2:67 Wet op het financieel toezicht) aan Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. Op basis van deze vergunning is de beheerder bevoegd beleggingsinstellingen te beheren die beleggen in vastgoed.

Als bewaarder van de Maatschap treedt op de stichting: Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen. De Stichting is statutair gevestigd en kantoorhoudend aan de Lange Houtstraat 8, 2511 CW Den Haag. De bewaarder heeft tot taak de bewaring van de activa en het administreren van de beleggingen in vastgoed. De bewaarder is tevens bevoegd tot het aangaan van de hypothecaire financiering voor het aankopen van het vastgoed.

Bij aanvang is de accountant van de Maatschap: Deloitte Accountants B.V. gevestigd te Rotterdam.

### **Beleggingsgegevens**

De doelstelling van de Maatschap is het behalen van direct rendement uit de exploitatie van het vastgoed en indirect rendement uit de verkoop van woningen. Het geprognosticeerde rendement bedraagt 7% (IRR) per jaar over de looptijd van de Maatschap.

De portefeuille van de Maatschap bestaat uit 530 woningen, 57 garages en 34 parkeerplaatsen, verspreid over veertien plaatsen in Nederland. De woningen zijn aangekocht in verhuurde staat. De gemiddelde aankoopprijs was circa 78,4% van de geschatte actuele waarde bij vrije verkoop (exclusief overdrachtsbelasting en exclusief aankoopkosten). De beheerder streeft er naar om de woningen waarvan de huurovereenkomst gedurende de looptijd van de Maatschap wordt beëindigd, te verkopen.

De beleggingen worden voor circa 70,5% hypothecair gefinancierd door ING Bank N.V., mede handelend onder de handelsnaam ING Real Estate Finance. De hypothecaire financiering is “non-recourse”. Dit betekent dat de hypotheeknemer de vennoten nooit kan aanspreken voor een eventueel tekort aan verschuldigde rente- en/of hoofdsom na verkoop van onroerende zaken. Het risico van de vennoot is derhalve beperkt tot de inleg.

### **Risico's**

Risico dat u uw inleg niet terugkrijgt

---

bij gehele looptijd (7 jaar)



Wat kan er gebeuren in het ergste geval?

---

bij een gehele looptijd (7 jaar) kunt u uw volledige inleg (€25.000 per participatie) kwijtraken.

Vastgoed is in het algemeen een interessant beleggingsobject waarmee de belegger goede rendementen kan behalen. Beleggers dienen echter te beseffen en te aanvaarden dat beleggen in vastgoed niet zonder risico's is. De waardeontwikkeling van uw belegging in de Maatschap is afhankelijk van ontwikkelingen op de kapitaal-, effecten-, valuta-, en goederenmarkten. De mogelijkheid bestaat dat uw belegging weinig tot geen inkomsten zal genereren en dat uw inleg bij een ongunstig koersverloop geheel of ten delen verloren gaat.

De risico's die van invloed zijn op de beleggingen in de Maatschap zijn:

#### **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 (zeven 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 geprognosticeerde 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 geprognosticeerde 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 zeven 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, 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.

### **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 huuropbrengsten 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.

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 vennoten worden beschermd. De vreemd vermogenfinancier kan

zich namelijk slechts op het vermogen van de Maatschap verhalen en niet de privé-vermogens van de vennoten aanspreken. U loopt derhalve alleen het risico uw inleg te verliezen.

### **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')**

De bij particuliere beleggers geplaatste participaties in Woningmaatschap XLI zijn gedurende de gehele looptijd niet overdraagbaar dan wel 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 Vennoot is of in geval van overlijden van een Vennoot.

### **Faillissementsrisico**

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**

De Belastingdienst heeft bevestigd dat de Maatschap voor de Nederlandse inkomsten- en vennootschapsbelasting als "fiscaal transparant" moet worden aangemerkt en dat een participatie in de Maatschap voor particuliere beleggers (natuurlijke personen) voor de inkomstenbelasting wordt belast in "Box 3" ("Sparen en beleggen"), waardoor bepaalde risico's ten aanzien van wel of niet heffen van participaties in "Box 3" zullen worden beperkt, mits de afspraken – zoals deze zijn gemaakt – worden nageleefd.

Zowel uw persoonlijke situatie als wijzigingen in wet- en regelgeving, jurisprudentie, inzichten van de belastingdienst en de uitleg van het hiervoor genoemde kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op de fiscale behandeling van de Maatschap en de participaties. Daardoor kan het nettorendement op dit product worden beïnvloed. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, mede in verband met hun persoonlijke situatie, hun eigen belastingadviseur vooraf te raadplegen.

### **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, Wet financieel toezicht, 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 overige 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.

De beschrijving van bovengenoemde risico's kunt u ook vinden in het prospectus van de Maatschap.

## ***Staadtdiagram***

Omdat de Maatschap korter dan één jaar bestaat, is in de financiële bijsluiter geen staafdigram met gerealiseerde beleggingsresultaten opgenomen.

## ***Bedrijfsinformatie***

### ***Belastingregime***

Natuurlijke personen die in Nederland wonen, zijn onderworpen aan de Wet inkomstenbelasting 2001. De inkomstenbelasting wordt geheven naar het belaste wereldinkomen. De inkomsten uit de Maatschap worden, als gevolg van de fiscale transparantie, direct aan de vennoot toegerekend. Deze inkomsten zijn dan ook in beginsel onderworpen aan de Nederlandse belastingheffing.

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

Het uitgangspunt van participeren in de Maatschap is het beleggen van vermogen in privé: "Box 3". Dit is anders indien in specifieke gevallen de participatie zou behoren tot het "ondernemingsvermogen" van de Vennoot of de participatie deel uit zou maken van vermogen waarmee "belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden" wordt behaald. In dat geval worden de opbrengsten verminderd met de aftrekbare kosten uit de participatie belast tegen het progressieve tarief van "Box 1". 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").

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

Het genoemde 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.

Zowel uw persoonlijke situatie als wijzigingen in de belastingregels van de lidstaat van herkomst of de lidstaat van ontvangst en de uitleg van deze regels kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op uw persoonlijke fiscale positie. In geval van onduidelijkheden dient u contact op te nemen met uw eigen belastingadviseur.

#### “Expense Ratio” (Kostenratio)

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
% Fondsinvestering	8,9%	4,2%	13,1%
Total expense ratio	2,6%	1,2%	3,8%

#### Rendement en kosten

Onderstaand is een viertal alternatieve rendementsprognoses (scenario's) uitgewerkt, waarin per scenario voor meerdere factoren andere uitgangswaarden zijn gehanteerd. Het verwachte scenario komt overeen met de uitgewerkte resultaat- en rendementprognose in de paragrafen 8.1 en 8.2 van hoofdstuk H8 van het prospectus.

<b>Alternatieve rendementsprognoses (vóór belastingen en per participatie)</b>					
(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
<b>Totaal kasstroom</b>	<b>-10.320</b>	<b>-1.874</b>	<b>9.027</b>	<b>11.809</b>	<b>18.286</b>
Gemiddeld jaarlijks enkelvoudig rendement: (exclusief emissiekosten)	<b>-5,9%</b>	<b>-1,1%</b>	<b>5,5%</b>	<b>7,5%</b>	<b>12,1%</b>
Internal Rate of Return (IRR): (exclusief emissiekosten)	<b>-8,3%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>5,3%</b>	<b>7,0%</b>	<b>10,2%</b>

De verwachte kostenstructuur van de Maatschap is als volgt:

- *Eenmalige aankoopkosten (inbegrepen in het participatiebedrag)*
  - overdrachtsbelasting: 6% over de koopsom van het vastgoed;
  - verwervings- en plaatsingskosten: 2% over de koopsom van het vastgoed;
  - notariskosten en kadastrale rechten: circa 0,26% over de koopsom van het vastgoed;
  - afsluitprovisie financiering: €135.000.
- *Jaarlijkse kosten (inbegrepen in het geprognosticeerde rendement)*
  - exploitatiekosten, bestaande uit onder andere onderhoudskosten, onroerende zaakbelastingen, opstal- en glasverzekering, wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, algemene kosten, accountantskosten, bijdragen aan de Verenigingen van Eigenaars en kosten van leegstand: totaal gemiddeld 22,9% van de bruto huuropbrengst;
  - verkoopkosten: 2,5% van de verkoopopbrengst;
  - beheersvergoeding: 5% van de geïncasseerde huuropbrengst inclusief servicekosten;
  - winstdeling: 10% van de gerealiseerde nettowinst bij verkoop van een woning;
  - roeyementskosten hypothecaire financiering: €150 per doorhaling.

Een uitgebreide beschrijving van alle kosten en vergoedingen is opgenomen in hoofdstuk H7 van het prospectus van de Maatschap.

### ***Omloopfactor***

De Maatschap belegt uitsluitend in vastgoed en is daarom vrijgesteld van het vermelden van de omloopfactor.

### ***Commerciële informatie***

De inschrijving tot deelneming in Maatschap Woningmaatschap XLI is mogelijk tot 2 september 2011. De Maatschap omvat alle lusten en lasten vanaf 7 oktober 2010.

De omvang is €25.000 per participatie, exclusief maximaal 2% emissiekosten<sup>1</sup>.

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

1. een kopie van een geldig legitimatiebewijs in het geval de deelnemer een natuurlijk persoon is; of
  2. een recente kopie van het uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en een kopie van de statuten alsmede van het geldige legitimatiebewijs van de natuurlijke perso(o)n(en) die bevoegd zijn de rechtspersoon te vertegenwoordigen in het geval de deelnemer een rechtspersoon is;
- en
3. een ingevulde passendheidstoets in het geval de deelnemer een nieuwe cliënt is van of nog niet eerder heeft belegd bij Staalbankiers;
- en
4. een recent en origineel bankafschrift ten behoeve van de afgeleide identificatie in het geval het nieuwe cliënten betreft.

De genoemde bescheiden dienen aan Staalbankiers te worden toegezonden.

Aan de inschrijving op participaties is geen maximum aantal verbonden. Op basis van “first come – first serve” worden participaties tot een aantal van twintig stuks steeds volledig toegewezen, behoudens het geval de inschrijving vol is. Toewijzing van het meerdere boven twintig 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-clianten – het wettelijk verplichte “customer due diligence” onderzoek met een positief advies heeft afgerond.

Na ontvangst van de bevestiging tot deelneming van één of meer participaties dient binnen veertien dagen na ontvangst van de bevestiging tot deelneming het bedrag ter grootte van het aantal toegewezen participaties inclusief emissiekosten<sup>1</sup> te zijn overgemaakt op bankrekeningnummer 64.50.32.468 ten name van Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen inzake Woningmaatschap XLI te Den Haag.

<sup>1</sup> Emissiekosten (in een percentage van de participatiegrootte):

1 – 2 participaties:	2%
3 – 5 participaties:	1%
> 5 participaties:	0%

Volgens bovenstaande staffel bedragen de emissiekosten maximaal €1.750 (vijf participaties of meer).

Mede vanwege het behoud van de fiscale transparantie van de Maatschap zijn de bij particuliere beleggers geplaatste participaties zowel juridisch als economisch niet overdraagbaar dan wel verhandelbaar in welke vorm dan ook. Het verpanden of enigszins anders bezwaren van een participatie is evenmin niet toegestaan.

### ***Uitkeringsbeleid***

De Maatschap 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. 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.

### ***Aanvullende informatie***

#### ***Prospectus/jaarverslag/halfjaarbericht***

Er is een prospectus opgesteld. Voorts wordt jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een jaarverslag inclusief jaarrekening openbaar gemaakt. Daarnaast wordt jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar een halfjaarbericht uitgegeven. Het prospectus, alsmede het jaarverslag en halfjaarbericht (zodra beschikbaar gesteld) zijn te vinden op [www.staalbankiers.nl](http://www.staalbankiers.nl). Exemplaren zijn ook kosteloos verkrijgbaar bij Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V., Postbus 327, 2501 CH Den Haag.

### ***Nadere vragen of klachten***

De beheerder, Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V., heeft de behandeling van klachten uitbesteed aan Staalbankiers N.V. De klachtenregeling vindt u op [www.staalbankiers.nl](http://www.staalbankiers.nl). Desgevraagd stelt de beheerder een afschrift van de klachtenregeling ter beschikking. Indien u een klacht wenst in te dienen, kunt u 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](mailto:compliance@staalbankiers.nl).

### ***Wettelijk garantiestelsel***

Op dit product is geen garantiestelsel van toepassing.

### ***Toezicht op de financiële bijsluiter***

De Autoriteit Financiële markten houdt toezicht op de financiële bijsluiter. Voor vragen kunt u de Toezichtlijn van de Autoriteit Financiële Markten bellen: 0900 – 5400540 of kijken op de website [www.afm.nl](http://www.afm.nl).

### ***Overige informatie***

Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V., de beheerder van de Maatschap in de zin van de Wet op het financieel toezicht, is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten en heeft een vergunning verkregen van de Autoriteit Financiële Markten als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht.

Deze financiële bijsluiter is opgesteld volgens de aanwijzingen zoals vermeld in de Nadere regeling gedragstoezicht financiële ondernemingen. Deze financiële bijsluiter is bijgewerkt tot en met 10 mei 2011.

Den Haag, 10 mei 2011  
Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V.