

FINANCIELE BIJSLUITER

Bij of krachtens wet voorgeschreven productinformatie over het product Wilgenhaege Steady Growth Fund.

Over de financiële bijsluiter

Voor producten als dit product is het opstellen van een financiële bijsluiter verplicht. Deze financiële bijsluiter is een document van het Wilgenhaege Steady Growth Fund (hierna: het "**Fonds**"). Het is opgesteld volgens een vaste, bij wet voorgeschreven opzet. Het doel is u op hoofdlijnen een beeld te geven van het product van het Fonds 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. Verdere details over het Fonds vindt u in het prospectus. Het Fonds raadt u aan ook hiervan kennis te nemen. De financiële bijsluiter wordt actueel gehouden.

1. Korte weergave van de beleggingsinstelling

Wilgenhaege Steady Growth Fund

- Het Fonds is een per 3 september 2007 door de Wilgenhaege opgezet fonds voor gemene rekening met een 'open end' karakter;
- De directie en het beheer van het Fonds wordt gevoerd door Wilgenhaege Vastgoedfondsen Management B.V. (de "**Beheerder**"). De Beheerder is een 100% dochtervennootschap van Wilgenhaege Beheer B.V.;
- Vereenigd Trusteekantoor B.V. (de "**Bewaarder**") draagt ten behoeve van de deelnemers van het Fonds zorg voor de bewaring van de tot het fondsvermogen behorende vermogensbestanddelen;
- Het Fonds kent een raad van toezicht bestaande uit de heren G.C. Langelaar en F.M.A. Kee;
- Zowel het Fonds als de Beheerder zijn statutair gevestigd in Nederland met als adres: Polarisavenue 97, 2132 JH Hoofddorp.
- Als externe accountant van het Fonds treedt op KPMG Accountants N.V.;
- Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd.

2. Beleggingsgegevens

Doelstelling/ Beleggingsbeleid

- Het beleggingsbeleid van het Fonds wordt bepaald door de Beheerder. De Beheerder heeft haar werkzaamheden als Beheerder uitbesteed aan Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V.
- Het beleggingsbeleid is gericht op het behalen van vermogensgroei met een hoge mate van stabiliteit met een aanvaardbare risicograad.
- Het Fonds richt zich op beleggingen in aandelen en obligaties die genoteerd zijn op de belangrijkste financiële beurzen. Daarnaast zal het Fonds kunnen beleggen in Structured

Notes, vastgoed certificaten uitgegeven door aan de Beheerder gelieerde partijen en niet-beursgenoteerde beleggingsfondsen.

- Derivaten, zoals opties en aanverwante beleggingsinstrumenten, kunnen een onderdeel vormen van het te voeren beleggingsbeleid. Deze instrumenten zullen in hoofdzaak aangewend worden in het kader van risicobeperking.
- Het Fonds kan ter verhoging van het rendement ongelimiteerd uitleentransacties aangaan. Eventuele overeenkomsten tot uitlening en inlening zullen worden aangegaan op grond van de daarvoor gebruikelijke standaard documentatie.

Financiële risico's

De waardeontwikkeling van de rechten van deelneming in het Fonds is afhankelijk van ontwikkelingen op de kapitaal-, effecten-, valuta- en goederenmarkten. De mogelijkheid bestaat dat uw belegging in waarde stijgt; het is echter ook mogelijk dat uw belegging weinig tot geen inkomsten zal genereren en dat uw inleg bij een ongunstig koersverloop geheel of ten dele verloren gaat.

Hieronder staan vermeld op rangorde van de omvang van een bepaald risico alsmede de waarschijnlijkheid van het zich manifesteren, de algemene en de productspecifieke risico's.

Algemene risico's

Rendementsrisico.

Het rendementsrisico betreft het risico dat het rendement van de belegging over de periode van aankoopmoment tot verkoopmoment niet op een eerder moment dan het verkoopmoment vaststaat. De waarde van de beleggingen van het Fonds kan zowel stijgen als dalen. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De mogelijkheid bestaat dat Participanten minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

Voorts kan het Fonds niet garanderen dat de beleggingsdoelstelling zal worden bereikt. De waarde van de activa kan als gevolg van het beleggingsbeleid sterk fluctueren.

Risico voor waardewijziging van het kapitaal, met inbegrip van het potentiële risico van erosie als gevolg van intrekkingen van rechten van deelnemingen en winstuitkeringen die hoger zijn dan het beleggingsrendement.

Het Fonds heeft de status van fiscale beleggingsinstelling. Teneinde deze status te kunnen behouden dient jaarlijks de fiscale winst geheel aan de Participanten te worden uitgekeerd. De fiscale jaarwinst kan onder omstandigheden hoger uitkomen dan de winst zoals deze op grond van de regels die gelden bij het opstellen van het jaarrekening, wordt berekend. Daarnaast kan het Fonds onder omstandigheden een beleid voeren waarbij meer dividend wordt uitgekeerd dan het jaarresultaat. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat het vermogen van de beleggingsinstelling door een dividendumkering meer afneemt dan de omvang van de jaarwinst.

Inflatierisico.

De waarde van beleggingen kunnen als gevolg van inflatie worden aangetast.

Wijzigingsrisico financiële en fiscale wet- en regelgeving.

Het wijzigingsrisico belastingregime houdt in dat de overheid de belastingwetgeving in ongunstige zin voor het Fonds wijzigt waardoor de waarde van de beleggingsportefeuille en/of de waarde van het eigen vermogen van het Fonds of andere wijze negatief worden beïnvloed. Het is

niet uitgesloten dat de wet of wetsinterpretatie verandert al dan niet met terugwerkende kracht. Het is daardoor mogelijk dat additionele belastingen verschuldigd worden, inclusief eventuele bronheffingen met betrekking tot betaalbaar gestelde dividenden of rente, die niet voorzienbaar waren ten tijde van het uitbrengen van het Prospectus of ten tijde van aankoop, waardering of verkoop.

Productspecifieke risico's

De tijdelijke verminderde verhandelbaarheid van de rechten van deelneming van het Fonds.

De mate van verhandelbaarheid van de aandelen van het Fonds hangt voornamelijk samen met de mate van verhandelbaarheid van de effecten waarin het Fonds belegt.

Het Fonds belegt hoofdzakelijk in effecten die aan een officiële gereguleerde effectenbeurs zijn genoteerd. In het algemeen is dan ook sprake van een zodanige verhandelbaarheid van effecten dat aan- en verkopen van effecten tijdig kunnen worden uitgevoerd.

De mate van verhandelbaarheid van de effecten waarin wordt belegd, hangt onder meer samen met de transactievolumes van de beurs. Deze neemt toe naarmate deze volumes groter zijn. De verhandelbaarheid is van invloed op de hoogte van de feitelijke aankoop- en verkoopkoersen. Onder bijzondere omstandigheden zal het Fonds voor korte of langere tijd geen aandelen kunnen uitgeven of inkopen. Oorzaak hiervan kunnen onder meer zijn het disfunctioneren van de beurs (bijvoorbeeld door computerstoringen) waaraan de beleggingen van het Fonds zijn genoteerd.

Het risico van het gebruik van derivaten, indien deze worden ingezet ter verhoging van het rendement.

Het Fonds kan ter verhoging van het rendement ongelimiteerd uitleentransacties aangaan. Eventuele overeenkomsten tot uitlening en inlening zullen worden aangegaan op grond van de daarvoor gebruikelijke standaard documentatie. Effecten zullen alleen aan kredietwaardige tegenpartijen worden uitgeleend onder verkrijging van voldoende zekerheden. Onder zekerheden wordt verstaan liquide middelen, (staats)obligaties en aan een beurs genoteerde aandelen.

Het verschijnsel dat valutaschommelingen een negatieve invloed kunnen hebben op het beleggingsresultaat.

De waarde van beleggingen in aandelen en obligaties wordt beïnvloed door de ontwikkelingen van de valutakoersen waarin de betreffende beleggingen liden, voor zover dit niet beleggingen in euro's betreft. De waarde van een valuta kan zodanig dalen ten opzichte van de euro dat een positief beleggingsresultaat (meer dan) teniet wordt gedaan.

De risico's die verband houden met een grote concentratie van beleggingen in bepaalde activa of op bepaalde markten

Omdat er slechts geïnvesteerd zal worden in een beperkt aantal ondernemingen kan dit leiden tot sterkere schommelingen in de Netto Vermogenswaarde van het Fonds dan wanneer er meer gespreid zou worden belegd.

Overige risico's als het kredietrisico, bewaarnemingsrisico en het afwikkelingsrisico.

Kredietrisico

De waarde van beleggingen in obligaties wordt beïnvloed door een positieve of negatieve ontwikkeling van de kredietwaardigheid van desbetreffende uitgevende instellingen

Voor een uitgebreide beschrijving van de risico's van het product wordt verwezen naar het prospectus van het Fonds.

Afwikkelingsrisico

Het risico dat een afwikkeling via een betalingssysteem niet plaatsvindt zoals verwacht, omdat de betaling of levering van de financiële instrumenten door een tegenpartij niet of niet op tijd of zoals verwacht mag worden, plaatsvindt.

Bewaarrisico

Het risico van verlies van in bewaring gegeven activa als gevolg van insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de Bewaarder.

Risico dat u uw inleg niet terugkrijgt

Bij een looptijd van 1 jaar



Wat kan er gebeuren in het ergste geval?

Bij een gehele looptijd van 1 jaar kunt u uw inleg kwijtraken.

De waardeontwikkeling van het Fonds is afhankelijk van ontwikkelingen op de kapitaal-, effecten-, valuta- en goederenmarkten. De mogelijkheid bestaat dat uw belegging in waarde stijgt; het is echter ook mogelijk dat uw belegging weinig tot geen inkomsten zal genereren en dat uw inleg bij een ongunstig koersverloop geheel of ten dele verloren gaat.

Beleggingsresultaten

Omdat het Fonds korter dan één jaar bestaat, is in deze financiële bijsluiter geen staafdiagram met gerealiseerde beleggingsresultaten opgenomen.

3. Bedrijfsinformatie

Belastingregime

Zowel uw persoonlijke situatie als wijzigingen in de belastingregels van de lidstaat van herkomst en/of de lidstaat van ontvangst en de uitleg van deze regels kunnen een positieve of negatieve

invloed hebben op uw persoonlijke fiscale positie. In geval van onduidelijkheden dient u contact op te nemen met een belastingadviseur.

Kosten

De kostenratio omvat alle kosten die in een jaar ten laste van het Fonds zijn gebracht, exclusief de kosten van beleggingstransacties en interestkosten. Aangezien het Fonds een bestaansduur heeft van korter dan één jaar wordt de kostenstructuur kwalitatief beschreven.

In- en uitstapkosten

Bij in- en uittredingen door Participanten wordt een vergoeding in rekening gebracht. De vergoeding wordt berekend door middel van een op- of afslag van de netto-vermogenswaarde van het Fonds. Bij intrede wordt een opslag van 1,5% berekend waarvan 0,5% vergoeding toekomt aan de Beheerder. Bij uittrede wordt een afslag van 1% berekend. De op- of afslag van de netto-vermogenswaarde van het Fonds, met uitzondering van 0,5% bij intrede, komen ten gunste van het Fonds en zijn ter dekking van de door het Fonds te maken transactiekosten door in- of uittrede.

Overige kosten

- Voor het beheer van het vermogen wordt een vergoeding in rekening gebracht. Deze bedraagt 0,1% van de waarde van het fondsvermogen aan het einde van de maand en wordt maandelijks achteraf in rekening gebracht. Deze vergoeding komt ten gunste van Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V.
- Beheerder van het Fonds ontvangt jaarlijks een vergoeding van 0,15% over de waarde van het fondsvermogen. Dit betreft een vergoeding voor het management van de Beheerder. Deze kosten worden per kwartaal uitbetaald.
- De Bewaarder ontvangt per kwartaal een vergoeding van het Fonds (exclusief BTW). Het tarief wordt op jaarbasis berekend. Bij een fondsvermogen tot en met EUR 25 mio, 0,1%; over het meerder tot en met EUR 50 mio, 0,05%; over het meerdere, 0,03%.
- Onder overige kosten wordt verstaan de kosten van accountant, drukwerk, porti, marketing, participantenadministratie, juridische en fiscale advies. Deze kosten worden geschat op ongeveer 0,5% per jaar van het fondsvermogen. Maandelijks wordt het bedrag in rekening gebracht. Nacalculatie van de werkelijke kosten vindt plaats na afloop van ieder boekjaar.
- Bij aan- en verkopen van effecten en de verwerking van dividend en couponrente worden aan het Fonds transactiekosten in rekening gebracht. De transactiekosten worden verdisconteerd in de aan- of verkoopkoers en worden dus niet apart ten laste van het resultaat gebracht. Eventuele retourprovisies komen ten goede aan Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V.
- Bij in- en uittredingen door deelnemers wordt een vergoeding in rekening gebracht. De vergoeding wordt berekend door middel van een op- of afslag van de netto-vermogenswaarde van het Fonds. Bij intrede wordt een opslag van 1,5% berekend waarvan 0,5% vergoeding toekomt aan de Beheerder. Bij uittrede wordt een afslag van 1% berekend.
- De (eenmalige) oprichtingskosten komen ten laste van het Fonds en omvatten onder meer de kosten van de oprichting van het Fonds, initiële marketingkosten, structureringsvergoeding, adviseurkosten en de kosten verbonden aan het

vergunningtraject bij de AFM. De oprichtingskosten zijn gebudgetteerd op €150.000,00. Deze kosten worden afgeschreven over de eerste 5 jaar.

Voor een uitgebreide beschrijving van de kosten wordt verwezen naar het prospectus van het Fonds.

Omloopfactor

Aangezien het Fonds een bestaansduur heeft van korter dan een jaar is er nog geen omloopfactor bekend.

Retourprovisies.

Bij aan- en verkopen van effecten en de verwerking van dividend en couponrente worden aan het Fonds transactiekosten in rekening gebracht. De transactiekosten worden verdisconteerd in de aan- of verkoopkoers en worden dus niet apart ten laste van het resultaat gebracht. De kosten voor het in bewaring houden van effecten worden gedragen door het Fonds. De transactiekosten alsmede de kosten van bewaring van effecten worden door het Fonds betaald aan Bank Insinger de Beaufort N.V. Eventuele retourprovisies voortvloeiend uit de transactiekosten komen ten goede aan Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V.

Voor een uitgebreide beschrijving van het bovenstaande wordt verwezen naar het prospectus van het Fonds.

4. Commerciële informatie

Vaststelling van de waarde van de Participatie

Participaties kunnen in fracties worden uitgegeven tot op vier decimalen nauwkeurig. De uitgegeven Participaties worden door de Beheerder geregistreerd in het register van Participanten. De Netto-vermogenswaarde en de Netto-vermogenswaarde per Participatie in euro's worden met de volgende frequentie berekend door de Beheerder:

- Dagelijks puur ter informatie voor de Participanten
- Wekelijks voor in- en uittredingen
- Aan het einde van de maand voor vaststelling rendement van het Fonds.

De Netto-vermogenswaarde wordt dagelijks op de Website gepubliceerd.

Uitgifte van participaties en intredingen door Participanten

Uitgifte van Participaties en intredingen door Participanten in het Fonds is mogelijk op ieder eerste werkdag van de week. Het aankopen van Participaties dient kenbaar gemaakt te worden door toezending van een deelnameformulier aan de Beheerder of Bewaarder.

Intrede in het Fonds kan geschieden door:

1. betaling van de Verkoopprijs.
2. inbreng van door de Beheerder goedgekeurde effecten.

Deelnameformulier dient uiterlijk 5 werkdagen voor transactiedatum door de Beheerder ontvangen te zijn bij betaling van de Verkoopprijs.

Bij inbreng van door de Beheerder goedgekeurde effecten dient uiterlijk 15 werkdagen voor transactiedatum gemeld te zijn bij de Beheerder.

De Beheerder kan uitgifte geheel of gedeeltelijk weigeren of opschorten indien:

- a. de berekening van de Netto-vermogenswaarde niet mogelijk is;
- b. de Beheerder van mening is dat uitgifte strijdig zou zijn met een wettelijke bepaling;
- c. de Beheerder van mening is dat (i) in redelijkheid kan worden verwacht dat toekenning van Participatie(s) tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Participanten onevenredig worden geschaad (bijvoorbeeld omdat de status van fiscale beleggingsinstelling alsdan verloren gaat); of (ii) belegging van het door toekenning van Participaties te ontvangen bedrag, gelet op marktomstandigheden, onverantwoord of onmogelijk is.

1. Intreding door betaling van de Verkoopprijs

Participaties worden toegekend indien het bedrag waarvoor wordt ingeschreven binnen de vastgestelde termijn op de rekening van het Fonds is bijgeschreven.

Het staat de Beheerder vrij om een verzoek tot inschrijving zonder opgaaft van reden af te wijzen. Intreding tot het Fonds kan via een eenmalige storting of via maandelijks storting.

De Verkoopprijs wordt bepaald tegen de Netto-vermogenswaarde per Participatie op de laatste daaraan voorafgaande beursdag (het "participatiebedrag"), vermeerderd met 1,5% van het participatiebedrag. Hiervan komt een gedeelte dat overeenkomt met 1% van het participatiebedrag ten goede aan het Fonds (ter dekking van de door het Fonds in verband met de toetreding te maken transactiekosten). Het restant (0,5% van het participatiebedrag) is de voor uitgifte aan de Beheerder verschuldigde vergoeding. Beide vergoedingen worden verrekend met het door de Participant gestorte bedrag.

Het aantal Participaties dat wordt uitgegeven is gelijk aan: (i) het gestorte bedrag; gedeeld door; (ii) 101,5% van de Netto-vermogenswaarde van een Participatie op de betreffende handelsdag.

Indien het door de Participant gestorte bedrag lager blijkt te zijn dan het bedrag waarvoor aanvankelijk werd ingeschreven, komt het verzoek niet te vervallen, maar wordt het verzoek voor het lagere bedrag uitgevoerd.

2. Intreding door inbreng van effecten

Participaties kunnen worden toegekend door inbreng van door de Beheerder goedgekeurde effecten. Dit dient uiterlijk 15 werkdagen voor transactiedatum gemeld te zijn bij de Beheerder. De Beheerder zal alleen effecten goedkeuren indien deze op redelijkerwijs past in haar beleggingsbeleid.

Het staat de Beheerder vrij om het verzoek zonder opgaaft van reden af te wijzen.

Eventuele (overboekings)kosten zullen voor rekening zijn van de Participant.

Bij inbreng van effecten zal de Beheerder de waarde van de effecten bepalen op de meest recente officiële beurskoers (slotkoers) van de voorgaande dag.

Het aantal Participaties dat wordt uitgegeven is gelijk aan: (i) de waarde van de effecten; gedeeld door; (ii) de Netto-vermogenswaarde van een Participatie op de betreffende handelsdag.

Uittredingen door Participanten

Uittreden is mogelijk op iedere eerste werkdag van de week. Een verzoek tot verkoop van Participaties dient schriftelijk aan de Beheerder te worden gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 5 werkdagen.

Het Fonds is dan verplicht, en zij bezit daartoe voldoende waarborgen, de Inkoopprijs uit te betalen behoudens wettelijke bepalingen en de opschortmogelijkheid zoals genoemd in hoofdstuk 12 van de prospectus.

De Inkoopprijs wordt bepaald tegen de Netto-vermogenswaarde per Participatie op de laatste daaraan voorafgaande beursdag (het “participatiebedrag”), verminderd met 1% van het participatiebedrag. Hiervan komt een gedeelte dat overeenkomt met 1% van het participatiebedrag ten goede aan het Fonds ter dekking van de door het Fonds in verband met uittreding te maken transactiekosten. De vergoeding wordt verrekend met het door het Fonds uit te keren bedrag.

Dividendbeleid

Het Fonds zal de opbrengsten van beleggingen (zoals rente en dividend) in beginsel herbeleggen.

Teneinde te voldoen aan de voorwaarden gesteld aan de status van FBI, zal het Fonds haar voor uitkering in aanmerking komende winst, met inachtneming van eventuele verrekenbare uitdelingstekorten uit eerdere jaren, binnen acht maanden na afloop van het boekjaar uitkeren aan haar Participanten. Een contant dividend wordt uitgekeerd onder inhouding van 15% dividendbelasting.

5. Aanvullende informatie

Verder informatie

Voor dit product is een prospectus opgesteld. In dit prospectus zijn alle toepasselijke aspecten van het Fonds, waaronder de voorwaarden, prognoserendementen en risico's uitgebreid beschreven. Het Fonds raadt u aan dit prospectus nauwkeurig te lezen. Het prospectus wordt u op uw verzoek kosteloos toegezonden. Voor tussentijdse informatie en eventuele vragen kunt u het Fonds bereiken op het volgende adres en telefoonnummer:

Steady Growth Fund
Polarisavenue 97
2131 BC Hoofddorp
Telefoon: 023 567 99 00
Contactpersoon: De heer F.M.A. Kee

De Autoriteit Financiële Markten (de “**AFM**”) houdt toezicht op de financiële bijsluiter. Voor vragen kunt u de Toezichtlijn van de AFM bellen: 0900-5400540 of kijken op de website www.afm.nl. het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet financieel toezicht (de “**Wft**”).

De AFM heeft op 27 februari 2007 ingevolge artikel 2:67 van de Wft een vergunning verleend aan Wilgenhaege Fondsen Management B.V. in haar hoedanigheid van beheerder van Wilgenhaege Stedekroon N.V.. Op grond van deze vergunning is Wilgenhaege Fondsen Management B.V. bevoegd beleggingsinstellingen te beheren die beleggen in onroerend goed en

het doen van niet speculatieve aan onroerend goed gerelateerde beleggingen. De vergunning is per 3 september 2007 verruimd in de zin dat hieronder ook het beheer van het Fonds valt.

Deze financiële bijsluiter is opgesteld volgens de aanwijzingen zoals vermeld in de het besluit met betrekking tot het gedragstoezicht op financiële ondernemingen van 12 oktober 2006.

Deze financiële bijsluiter is opgesteld per en bijgewerkt tot 15 oktober 2007.

Wilgenhaege Steady Growth Fund

Hoofddorp, 3 september 2007