



## FINANCIELE BIJSLUITER

Bij of krachtens wet voorgeschreven productinformatie over het product Wilgenhaege Stedekroon N.V.

### Over de financiële bijsluiter

Voor producten als dit product is het opstellen van een financiële bijsluiter verplicht. Deze financiële bijsluiter is een document van Wilgenhaege Stedekroon N.V. (hierna: “**Wilgenhaege Stedekroon**”). Het is opgesteld volgens een vaste, bij wet voorgeschreven opzet. Het doel is u op hoofdlijnen een beeld te geven van het product Wilgenhaege Stedekroon 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 Wilgenhaege Stedekroon vindt u in het prospectus. Wilgenhaege Stedekroon raadt u aan ook hiervan kennis te nemen. De financiële bijsluiter wordt actueel gehouden.

### Korte weergave van de beleggingsinstelling

#### Wilgenhaege Stedekroon N.V.

- De directie en het beheer van Wilgenhaege Stedekroon wordt gevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. Wilgenhaege Fondsen Management B.V. is een 100% dochtervennootschap van Wilgenhaege Beheer B.V., welke vennootschap op haar beurt voor 100% wordt gehouden door Mercurius BV, waarvan enig aandeelhouder de heer G.C. Langelaar is.
- Wilgenhaege Stedekroon is een niet beursgenoteerde naamloze vennootschap naar Nederlands recht. Wilgenhaege Stedekroon is opgericht op 6 juli 2005 en kent een in beginsel onbepaalde looptijd.
- Alle aandelen van Wilgenhaege Stedekroon worden gehouden door de Stichting Administratiekantoor Wilgenhaege Stedekroon (hierna: de “**Stichting Administratiekantoor**”) en zijn gecertificeerd. De certificaten worden uitgegeven aan beleggers.
- Zowel Wilgenhaege Stedekroon als Wilgenhaege Fondsen Management B.V. zijn statutair gevestigd in Nederland met als adres: Polarisavenue 97, 2132 JH Hoofddorp.
- Als externe accountant van Wilgenhaege Stedekroon treedt op Deloitte Accountants B.V.

## **Beleggingsgegevens**

### **Doelstelling**

De doelstelling van Wilgenhaege Stedekroon is enerzijds het aankopen, exploiteren en verkopen van onroerend goed en anderzijds het houden van belangen in niet speculatieve aan onroerend goed gerelateerde beleggingen.

### **Beleggingsbeleid**

- Wilgenhaege Stedekroon zal zowel onroerend goed aankopen, exploiteren en verkopen als belangen verwerven in aan onroerend goed gerelateerde beleggingen.
- Bij het selecteren van aan te kopen onroerend goed zal Wilgenhaege Stedekroon zich richten op commercieel onroerend goed (kantoren, winkels en bedrijfspanden) en woningen. Bij commercieel onroerend goed richt Wilgenhaege Stedekroon zich in beginsel op onroerend goed dat langlopend is verhuurd. Het onroerend goed wordt gefaseerd aangekocht. Uitgangspunt is dat Wilgenhaege Stedekroon in Nederland gelegen onroerend goed aankoopt. Eventueel zal ook buiten Nederland, maar binnen de Eurozone, gelegen onroerend goed worden aangetrokken. In totaal zal in beginsel van het op enig moment door de Vennootschap gehouden onroerend goed niet meer dan 30% buiten Nederland zijn gelegen.
- Wilgenhaege Stedekroon zal niet speculatieve aan onroerend goed gerelateerde beleggingen doen zoals, maar niet beperkt tot, effecten in beursfondsen die beleggen in onroerend goed, effecten in onroerend goed-c.v.'s en onroerend goedmaatschappen en vastrentende waarden (zoals obligaties en notes) met onroerend goed als onderliggende waarde
- Wilgenhaege Stedekroon kan gebruik maken van financiële derivaten (zoals rentederivaten) voor het afdekken ('hedging') van het renterisico voortkomend uit de diverse activiteiten.

### **Financiële risico's**

De waardeontwikkeling van de rechten van deelneming in Wilgenhaege Stedekroon 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 rendement op beleggingen in onroerend goed kan negatief beïnvloed worden door algemene en meer specifieke marktontwikkelingen.
- 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
- Inflatarisico: de ontwikkeling van de huurinkomsten zijn onder meer afhankelijk van de inflatie middels de indexatie van de huurprijzen.

- Wijzigingsrisico financiële en fiscale wet- en regelgeving

### **Productspecifieke risico's**

- De (tijdelijk) verminderde verhandelbaarheid van de rechten van deelneming van Wilgenhaege Stedekroon onder invloed van bijzondere omstandigheden, zoals de kredietcrisis en druk op de liquiditeit.
- Risico dat de gehele onroerend goedmarkt of het onroerend goed daalt, waardoor de prijs en de waarde van het onroerend goed worden beïnvloed
- Het verschijnsel dat valutaschommelingen een negatieve invloed kunnen hebben op het beleggingsresultaat
- De risico's die verband houden met een grote concentratie van beleggingen in bepaalde activa of op bepaalde markten
- Overige risico's:
  - Leegstandrisico: leidt tot inkomstenderving door het niet tijdig kunnen vinden van nieuwe huurders
  - Verkooprisico
  - Financierings- en renterisico: bij financiering door vreemd vermogen leiden rente fluctuaties tot dalingen of stijgingen in de beleggingsresultaten. Door middel van rente derivaten kunnen deze risico's beperkt worden.
  - Debiteurenrisico: door faillissementen kunnen huurschades optreden.
  - Risico van onverzekerde schade
  - Risico verbonden aan onroerend goed gerelateerde beleggingen die te maken hebben met onroerend goed in het bijzonder
  - Fiscaal risico: onder omstandigheden dat de Vennootschap niet meer voldoet aan de FBI-criteria, waardoor deze in de heffing van de vennootschapsbelasting betrokken zal worden.

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

### **Risico dat u uw inleg niet terugkrijgt**

Bij een looptijd van 1 jaar

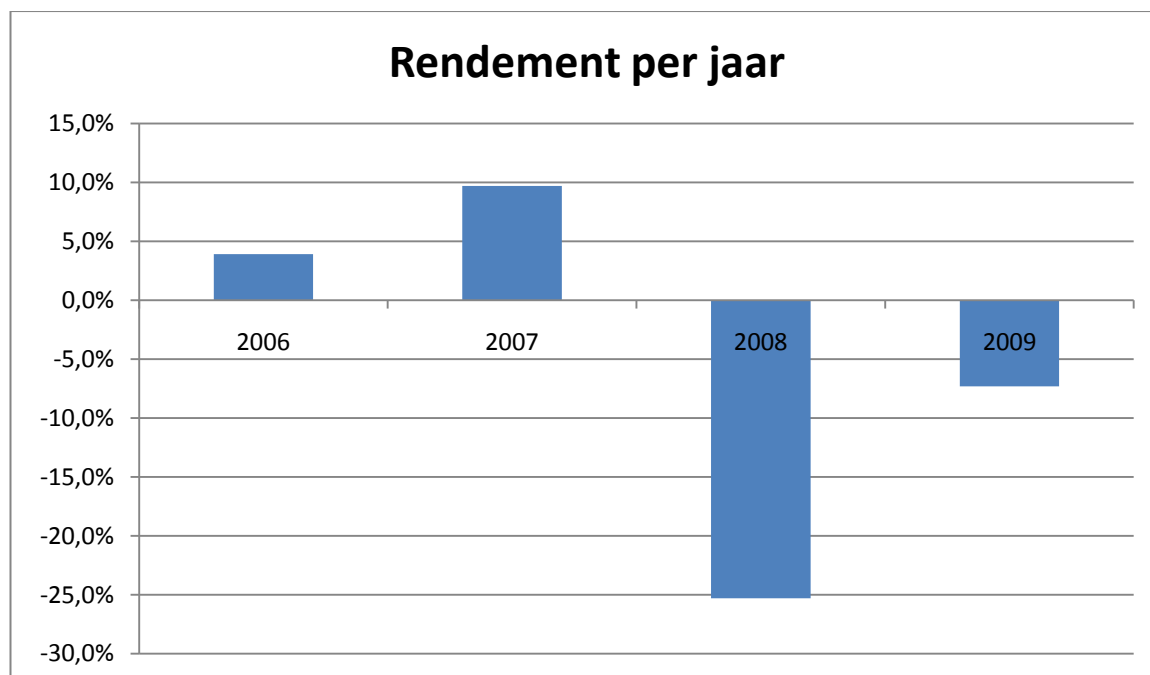


### **Wat kan er gebeuren in het ergste geval?**

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

### **Beleggingsresultaten**

Het hieronder gegeven cijfervoorbeeld is alleen als voorbeeld bedoeld en geeft een weerspiegeling van in het verleden behaalde resultaten van Wilgenhaege Stedekroon. Op de jaarlijkse rendementen zijn belastingkosten en andere lasten reeds in mindering gebracht. De uiteindelijke, toekomstige beleggingsresultaten zijn niet te voorspellen. De waarde van uw beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst.



De rendementen worden uitgedrukt in de waardeverandering van de handelskoers inclusief de eventuele dividenden.

## **Bedrijfsinformatie**

### **Belastingregime**

Wilgenhaege Stedekroon is een fiscale beleggingsinstelling ("FBI"). Om als FBI in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting te kwalificeren dient Wilgenhaege Stedekroon aan een aantal voorwaarden te voldoen. Het kwalificeren als FBI heeft als consequentie dat het resultaat van Wilgenhaege Stedekroon is onderworpen aan een vennootschapsbelastingtarief van 0% waardoor Wilgenhaege Stedekroon feitelijk geen vennootschapsbelasting betaalt. Als gevolg hiervan wordt iedere certificaathouder afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn of haar fiscale status. Voor de particuliere belegger zal dat in de regel betekenen dat het certificaat belast wordt in Box 3, met een vermogensrendementsheffing die 1,2% bedraagt van het gemiddelde vermogen (waarde certificaat) dat boven een bepaalde drempel uitkomt.

Wilgenhaege Stedekroon dient in beginsel 15% dividendbelasting in te houden op de dividenden die aan de certificaathouders worden uitgekeerd. Er kan een lager percentage van toepassing zijn indien dividend aan een buitenlandse certificaathouder wordt uitgekeerd en op grond van een verdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing een lager tarief kan worden geclaimd.

Aangezien Wilgenhaege Stedekroon zal beleggen in Nederlands onroerend goed, dient zij rekening te houden met overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting bedraagt 6% van de waarde in het economische verkeer van het verkregen onroerend goed of de hogere koopsom. Onder omstandigheden kan Wilgenhaege Stedekroon een beroep doen op een vrijstelling of vermindering van overdrachtsbelasting. Voor zover Wilgenhaege Stedekroon zelf rechtstreeks onroerende zaken gaat exploiteren, zal zij als ondernemer voor de omzetbelasting worden aangemerkt en zal derhalve omzetbelasting verschuldigd zijn.

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 van Wilgenhaege Stedekroon over 2006 bedraagt 6,81%, 2007 3,63%, 2008 3,35% en 2009 7,65%.

De kostenratio omvat alle kosten die in een jaar ten laste van de beleggingsinstelling zijn gebracht, exclusief de kosten van beleggingstransacties en interestkosten. Voor de berekening van de kostenratio wordt aangesloten bij de winst- & verliesrekening en de daarvoor geldende waarderingsgrondslagen, zoals opgenomen in de jaarrekening van Wilgenhaege Stedekroon.

De verwachte kostenratio voor 2010 bedraagt 6,00%. Het te realiseren percentage zal sterk beïnvloed worden door het al of niet optreden van huurschades.

### **Overige kosten**

In- en uitstapkosten

Bij uitgifte van certificaten wordt een opslag van 2,5% over de handelsprijs ten laste gebracht van de certificaathouder. Bij inkoop van certificaten wordt een afslag van 2,5% ten laste gebracht van de certificaathouder. Bij verkoop van certificaten wordt een opslag van 2,5% ten laste gebracht van de certificaathouder.

#### Transacties met gelieerde partijen

- Wilgenhaege Fondsen Management B.V. ontvangt jaarlijks een managementvergoeding van 0,15% over de gemiddelde reële waarde van de beleggingen direct in onroerend goed voor het voeren van het management van de Wilgenhaege Stedekroon.
- Wilgenhaege Fondsen Management B.V. ontvangt jaarlijks een vergoeding voor het beheer van het onroerend goed van 0,45% over de gemiddelde reële waarde van beleggingen direct in onroerend goed.
- De acquisitievergoeding van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. betreft een vergoeding van 1,5 % over de aankoopprijs van het onroerend goed.
- De verkoopvergoeding van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. betreft een vergoeding van 1% over de verkoopprijs van het onroerend goed.
- Wilgenhaege Fondsen Management B.V. heeft bij verkoop van onroerend goed een aandeel in de verkoopwinst van 25%.
- Wilgenhaege Stedekroon maakt gedurende haar looptijd gebruik van de diensten van instellingen en tussenpersonen voor het plaatsen van certificaten. Deze instellingen en tussenpersonen ontvangen een distributievergoeding tot maximaal 0,075% over de handelsprijs over de door de betreffende instelling en/of tussenpersoon geplaatste certificaten.

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

#### **Omloopfactor**

De omloopfactor wordt bij onroerend goed beleggingsinstellingen niet weergegeven.

#### **Commerciële informatie**

##### **Overige informatie**

De inkoopprijs, verkoopprijs en uitgifteprijs wordt telkens bepaald op de laatste werkdag (iedere maandag tot en met vrijdag waarop de banken in Nederland zijn geopend voor reguliere activiteiten) van een kalendermaand waarop Wilgenhaege Stedekroon met inachtneming van de administratievoorwaarden bereid is tot inkoop, verkoop en/of uitgifte van certificaten, zoals nader omschreven in het prospectus van Wilgenhaege Stedekroon onder 'Prijsbepaling'. De inkoopprijs, verkoopprijs en uitgifteprijs wordt door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. uiterlijk op de vijfde werkdag van de kalendermaand bekend gemaakt aan de Stichting Administratiekantoor en is alsdan opvraagbaar ten kantore van de Stichting

Administratiekantoor. Naast het voldoen van de uitgifteprijs heeft een belegger geen overige financiële verplichtingen.

Van de in een boekjaar behaalde winst zal binnen acht (8) maanden na het einde van het boekjaar een zodanig gedeelte aan de houders van gewone aandelen worden uitgekeerd als nodig is om de status van FBI te behouden. De Stichting Administratiekantoor int de dividenden en alle andere uitkeringen op de aandelen. Onmiddellijk na ontvangst stelt de Stichting Administratiekantoor de dividenden of andere uitkeringen betaalbaar en doet daarvan schriftelijk mededeling aan de certificaathouders. Over het uit te keren dividend dient Wilgenhaege Stedekroon in beginsel 15% dividendbelasting in te houden en af te dragen.

Wilgenhaege Stedekroon is in beginsel elke laatste werkdag van een kalendermaand bereid tot inkoop van certificaten. Onder bepaalde omstandigheden zal Wilgenhaege Stedekroon niet bereid zijn tot inkoop, zoals, maar niet beperkt tot, het geval dat de liquide middelen van Wilgenhaege Stedekroon hiertoe niet toereikend zijn, door inkoop de verhouding tussen het totale vermogen van Wilgenhaege Stedekroon en het belegde vermogen niet in overeenstemming is met de voorwaarden waaraan een FBI moet voldoen, door inkoop het nominale bedrag van de certificaten die Wilgenhaege Stedekroon houdt meer zal belopen dan een tiende van haar geplaatste kapitaal of haar eigen vermogen -verminderd met de handelskoers van de ingekochte certificaten- kleiner is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal van Wilgenhaege Stedekroon vermeerderd met de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden. Ook indien naar de mening van de directie van Wilgenhaege Stedekroon door inkoop haar belangen en/of de belangen van de certificaathouders zouden worden aangetast, kan worden afgezien van inkoop.

In oktober 2008 heeft het Bestuur van Stedekroon, op grond van het van toepassing zijn van omstandigheden zoals genoemd in Artikel 5 lid 2a en 2d van de Administratievoorwaarden besloten om niet tot in- en verkoop van certificaten over te gaan en de situatie op maandbasis opnieuw te beoordelen.

In februari 2009 is het besluit genomen om verkoop van certificaten weer toe te staan aangezien de bestaande aankoopverplichtingen zijn afgebouwd en tevens was er meer duidelijk over de waarderingen waardoor de koers van intreding een meer realistisch beeld gaf. Tevens leidt de verkoop van certificaten tot verbetering van de liquiditeitspositie. In het eerste halfjaar van 2009 is slechts een beperkt aantal certificaten verkocht.

Het bestuur heeft eind oktober 2009 vastgesteld, dat de omstandigheden in de markt en in het fonds in positieve zin zijn veranderd. Er is echter onvoldoende liquiditeit om over te gaan tot structurele inkoop van certificaten als gevolg van de huidige LTV ratio (loan to value: verhouding uitstaande hypotheek tegen de huidige marktwaarde van de objecten). Op grond hiervan is een bestuursbesluit genomen dat handel weer beperkt mogelijk is. Beperkt houdt in dat beleggers kunnen uittreden voor zover er ook in die maand intreders zijn. Dit wordt het "match-to-match" principe genoemd.

Indien er meer verzoeken tot inkoop dan verkoop/uitgifte van certificaten zijn, worden de verzoeken van inkoop gehonoreerd tot maximaal het aantal uit te geven certificaten. Inkoop geschiedt in dat geval naar datum van uitgifte van de in te kopen certificaten. Hierbij hebben eerder uitgegeven certificaten voorrang. Bij gelijke datum wordt er door loting uitgemaakt welke certificaten worden ingekocht.

Dit “match-to-match” principe is ingegaan per eind november 2009 (voor toelichting zie Prospectus artikel 5 van de Administratievoorwaarden

Certificaten zijn beperkt overdraagbaar. Certificaten kunnen alleen worden vervreemd aan Wilgenhaege Stedekroon, een niet van tafel en bed gescheiden echtgeno(o)t(e) of geregistreerde partner, een weduwe of weduwnaar, bloed- of aanverwanten in de rechte lijn, bloed- en aanverwanten in de zijlijn in de tweede graad van de betrokken certificaathouder of aan door de Stichting Administratiekantoor aan te wijzen een derde.

## **Aanvullende informatie**

### **Verder informatie**

Voor dit product is een prospectus opgesteld. In dit prospectus zijn alle toepasselijke aspecten van Wilgenhaege Stedekroon, waaronder de voorwaarden, prognoserendementen en risico's uitgebreid beschreven. Wilgenhaege Stedekroon raadt u aan dit prospectus nauwkeurig te lezen. Het prospectus alsmede de jaarrekening worden u op uw verzoek kosteloos toegezonden.

Voor tussentijdse informatie en eventuele vragen kunt u Wilgenhaege Stedekroon N.V. bereiken op het volgende adres en telefoonnummer:

Wilgenhaege Stedekroon N.V.  
Polarisavenue 97  
2132 JH Hoofddorp  
Telefoon: 023-567 99 00  
Contactpersoon: Drs. ing. R.L. Voskamp MRE

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

Wilgenhaege Stedekroon is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht ("Wft"). Op 31 augustus 2005 heeft de AFM haar een vergunning verleend ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen die gold voor 1 september 2005. De AFM heeft op 27 februari 2007 ingevolge artikel 2:67 van de Wft een vergunning verleend aan Wilgenhaege Fondsen Management B.V. (destijds genaamd: Wilgenhaege Vastgoedfondsen Management B.V.) in haar hoedanigheid van beheerder van Wilgenhaege Stedekroon N.V.

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 bijgewerkt tot en met 1 februari 2010.

Wilgenhaege Stedekroon N.V.  
Hoofddorp, 1 februari 2010