

Investeringsmemorandum

met betrekking tot een

Programma

voor de uitgifte in Tranches van een achtergestelde lening

ten belope van maximaal

€1.000.000.000,-

onderverdeeld in

Certificaten

luidende op naam, met een nominale waarde van

€500.000,-

elk,

door het



een vereniging naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Hilversum.

Inschrijving op de Certificaten en deelname aan het Programma staat uitsluitend open voor Toegelaten Instellingen in de zin van artikel 70 van de Woningwet. De Uitgifte zal uitsluitend plaatsvinden aan Toegelaten Instellingen en de Certificaten zijn niet-overdraagbaar anders dan aan Toegelaten Instellingen.

Onder het Programma kan het Wooninvesteringsfonds op enig moment Certificaten uitgeven onder de voorwaarden en condities beschreven in dit Investeringsmemorandum en het voor iedere Tranche nieuw uit te geven Prijssupplement.

De totale nominale waarde van alle op enig moment uitstaande Certificaten en derhalve van de Achtergestelde Lening bedraagt maximaal
€1.000.000.000,-.

De Certificaten zullen in opdracht van het Wooninvesteringsfonds worden geadmineistreerd door de Aangewezen Bank.

De in dit Investeringsmemorandum in hoofdstuk 2 gedefinieerde en met een hoofdletter aangeduide termen zijn essentieel voor een goed begrip van zowel de inhoud als de strekking van dit Investeringsmemorandum.

BELANGRIJKE INFORMATIE

Status Toegelaten Instelling

Inschrijving op de Certificaten en deelname aan het Programma staat uitsluitend open voor Toegelaten Instellingen in de zin van artikel 70 van de Woningwet.

De Uitgifte zal uitsluitend plaatsvinden nadat het Wooninvesteringsfonds van het Ministerie van VROM de status van Toegelaten Instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet heeft verkregen. De aanvraag hiertoe is ingediend.

Investeringsmemorandum

Het Wooninvesteringsfonds is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de informatie in dit Investeringsmemorandum. Het Wooninvesteringsfonds verklaart dat, voor zover haar redelijkerwijs bekend, de gegevens in dit Investeringsmemorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Investeringsmemorandum zou wijzigen.

Niemand is gemachtigd om in verband met de Uitnodiging informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit Investeringsmemorandum zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door het Wooninvesteringsfonds.

Onder verwijzing naar het bepaalde in Hoofdstuk 1, wordt een ieder erop geattendeerd dat dit Investeringsmemorandum onderdeel uitmaakt van een programma van uitgiftes van Certificaten, welke uitgiftes gedurende verschillende momenten zullen plaatsvinden en dat aldus na de datum van dit Investeringsmemorandum mogelijk een investeringsmemorandum althans bijlagen en/of supplementen die daar onderdeel van uitmaken, van recentere datum beschikbaar kunnen zijn.

Het Wooninvesteringsfonds heeft geen enkele handeling verricht teneinde aanbieding of verhandeling mogelijk te maken in enige andere jurisdictie dan de Nederlandse jurisdictie. Mede om deze reden, verschijnt dit Investeringsmemorandum uitsluitend in de Nederlandse taal.

Uitgifte

Dit Investeringsmemorandum houdt als zodanig geen aanbod tot het nemen van een Certificaat in. Het Wooninvesteringsfonds nodigt Toegelaten Instellingen uit om een aanbod te doen met betrekking tot het nemen van één of meer Certificaten door in te schrijven volgens de in hoofdstuk 4 van dit Investeringsmemorandum beschreven procedure, waarbij het Wooninvesteringsfonds het recht heeft een dergelijke Inschrijving al dan niet te aanvaarden.

De Uitnodiging en de Uitgifte vallen niet onder de reikwijdte van de effectenrechtelijke regelgeving (de Wet toezicht effectenverkeer 1995, de Wet toezicht beleggingsinstellingen, de Wet toezicht kredietwezen 1992 en/of de onder deze wetten uitgevaardigde regelgeving) dan wel zijn daarvan vrijgesteld.

Voor alle in dit Investeringsmemorandum genoemde (geprognoseerde) rendementen geldt dat deze zijn gebaseerd op de door het Wooninvesteringsfonds gehanteerde en te hanteren uitgangspunten welke in bepaalde gevallen kunnen afwijken van de in de markt gewoonlijk gehanteerde uitgangspunten. Voor een volledige uiteenzetting van de gehanteerde en te hanteren uitgangspunten wordt verwezen naar Hoofdstuk 8.

Toegelaten Instellingen die overwegen te investeren in de Certificaten worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan een dergelijke investering financiële risico's zijn verbonden. Men wordt nadrukkelijk geadviseerd dit Investeringsmemorandum zorgvuldig te lezen, kennis te nemen van de volledige inhoud van dit Investeringsmemorandum en waar nodig onafhankelijk advies in te winnen, alvorens enige beslissing te nemen omtrent de Inschrijving op de Certificaten.



INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Belangrijke Informatie	2
Inhoudsopgave	3
1. Bij het Investeringsmemorandum behorende bijlagen en supplementen	4
2. Definities	5
3. Voorwaarden en Conditie van de Uitnodiging	7
4. Inschrijvings- en Toewijzingsprocedure	11
5. Model Prijssupplement	12
6. Algemene informatie ten aanzien van het Wooninvesteringsfonds	13
7. Directie, Leden en Raad van Toezicht van het Wooninvesteringsfonds	17
8. Beschrijving van de activiteiten van het Wooninvesteringsfonds	21
9. Risicoprofiel	26
10. Fiscale paragraaf Houders van Certificaten	28
11. Verklaringen door de Directie ten behoeve van de beoordeling	30
Bijlagen	
I. Mededelingen door de accountant	31
II. Beknopte jaarrekeningen 2002, 2003 en 2004	32
III. Vastgoed karakteristieken en financiële parameters – voorgenomen aankopen	35
IV. Inschrijfformulier	41
V. Akte van overdracht	43
VI. Prijssupplement Tranchenummer 1	47



1. BIJ HET INVESTERINGSMEMORANDUM BEHORENDE BIJLAGEN EN SUPPLEMENTEN

In dit Investeringsmemorandum wordt verwezen naar bijlagen en supplementen. De bij dit Investeringsmemorandum behorende bijlagen en supplementen, zoals het voor elke uit te geven Tranche op te stellen Prijssupplement, worden geacht integraal en onlosmakelijk deel uit te maken van dit Investeringsmemorandum. Waar gesproken wordt over het Investeringsmemorandum wordt bedoeld het Investeringsmemorandum inclusief de daar deel van uitmakende bijlagen en supplementen, welke omschreven zijn in dit hoofdstuk.

Informatie verschaft in dit Investeringsmemorandum en de daarvan onderdeel uitmakende documenten zal telkens worden gewijzigd, aangepast en/of vervangen door informatie verschaft in later uitgegeven documenten, indien en voor zover het Wooninvesteringsfonds in zulke latere documenten expliciet bepaalt dat deze dienen ter wijziging, aanpassing en/of vervanging van eerder verschaft informatie.

De volgende documenten worden geacht integraal en onlosmakelijk deel uit te maken van het Investeringsmemorandum en zijn telkens in de meest recente versies opvraagbaar ten kantore van het Wooninvesteringsfonds:

1. De doorlopende tekst van de statuten van het Wooninvesteringsfonds;
2. De concept statutenwijziging van het Wooninvesteringsfonds;
3. De laatst gepubliceerde drie jaarrekeningen;
4. Het uittreksel van de inschrijving van het Wooninvesteringsfonds in het handelsregister van de Kamer van Koophandel;
5. Het bij een uit te geven Tranche behorende Prijssupplement; en
6. Enig ander door het Wooninvesteringsfonds in overeenstemming met de voorwaarden en condities van dit Investeringsmemorandum uitgegeven supplement.

Het Wooninvesteringsfonds zal, zonder kosten daarvoor in rekening te brengen, aan elke Houder van Certificaten een kopie van alle van het Investeringsmemorandum deel uitmakende documenten telkens in de meest recente versie ter beschikking stellen.



2. DEFINITIES

De in dit Investeringsmemorandum gedefinieerde termen zijn essentieel voor een goed begrip van zowel de inhoud als de strekking van dit Investeringsmemorandum. Voor zover gedefinieerde termen en begrippen in het enkelvoud luiden, wordt hiermee tevens verwezen naar de meervoudsvorm van deze gedefinieerde termen en begrippen, en omgekeerd, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders voortvloeit. Deze definities zijn niet van toepassing op en worden niet gehanteerd in Hoofdstuk 10 en Bijlage II van het Investeringsmemorandum.

‘Aangewezen Bank’

De kredietinstelling die door het Wooninvesteringsfonds is aangewezen om de Certificaten te administreren door middel van een Effectenrekening op naam van de Houder van Certificaten.

‘Achtergestelde Lening’

De lening, ter grootte van het totaal bedrag van de uitstaande Certificaten, verstrekt door de Houders van Certificaten aan het Wooninvesteringsfonds, waarvan de rechten tot betaling van elk bedrag uit hoofde van deze lening zullen zijn achtergesteld, één en ander conform de voorwaarden en condities als uiteengezet in dit Investeringsmemorandum. De Achtergestelde Lening behoort niet tot het eigen vermogen van het Wooninvesteringsfonds als bedoeld in artikel 2:373 BW, maar functioneert feitelijk wel als eigen vermogen en maakt als zodanig ook onderdeel uit van het Garantievermogen. De Achtergestelde Lening zal door het Wooninvesteringsfonds worden aangewend ter financiering van haar activiteiten, waaronder het verwerven van woningportefeuilles (waarin garages, parkeerplaatsen en commerciële ruimten begrepen kunnen zijn) en het exploiteren en verkopen van woningen, garages, parkeerplaatsen en commerciële ruimten.

‘Algemene Vergadering’

De vergadering van de leden van de vereniging Wooninvesteringsfonds.

‘BBSH’

Besluit beheer sociale-huursector, de in artikel 70d van de Woningwet genoemde algemene maatregel van bestuur, waarin onder meer regels worden gegeven over het toezicht op Toegelaten Instellingen. Waar in dit Investeringsmemorandum wordt verwezen naar het BBSH worden tevens bedoeld de hieronder dan wel in verband hiermee van tijd tot tijd uitgevaardigde Ministeriële circulaire's.

‘Betaling’

Het door de Toegelaten Instelling na de Toewijzing voldoen van het aan het Wooninvesteringsfonds verschuldigde bedrag terzake de verwerving van de toegewezen Certificaten, welke betaling plaatsvindt door middel van het debiteren van de Effectenrekening.

‘Call Optie’

Het door het Wooninvesteringsfonds op iedere Werkdag uitoefenbare recht tot koop van alle of een gedeelte van de uitstaande Certificaten, één en ander conform de voorwaarden en condities als uiteengezet in dit Investeringsmemorandum.

‘Certificaat’

Het niet-beursgenoteerde effect op naam, met een nominale waarde van €500.000,-. Van de Certificaten worden geen fysieke stukken verstrekt.

‘CFV’

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, gevestigd te Naarden, als bedoeld in artikel 71 van de Woningwet, wiens taken, bevoegdheden en werkwijze verder zijn vastgelegd in het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (BCFV).

‘Directie’

Het bestuur van de vereniging Wooninvesteringsfonds.

‘Effectenrekening’

De door iedere Houder van Certificaten bij de Aangewezen Bank aan te houden effectenrekening, welke voor zover deze nog niet bestaat automatisch zal worden geopend bij de Toewijzing.

‘Emissieprijs’

De door het Wooninvesteringsfonds per Tranche vastgestelde prijs voor een Certificaat, welke prijs kan afwijken van de nominale waarde van het Certificaat.

‘Garantievermogen’

Het vermogen van het Wooninvesteringsfonds dat is opgebouwd uit het eigen vermogen van het Wooninvesteringsfonds, waaronder de reserves, en de in de Certificaten belichaamde Achtergestelde Lening.

‘Hoofdsom’

Het door het Wooninvesteringsfonds nog niet aan de Houders van Certificaten door uitoefening van de Call Optie afgeloste nominale bedrag van de Achtergestelde Lening.



‘Houder van Certificaten’

Een Toegelaten Instelling die gerechtigd is tot één of meerdere Certificaten, die een Effectenrekening aanhoudt bij de Aangewezen Bank en die als zodanig bij het Wooninvesteringsfonds is geregistreerd. De Houder van Certificaten kan met inachtneming van het bepaalde in de statuten van het Wooninvesteringsfonds als lid toetreden tot de vereniging.

‘Inschrijving’

Het door een Toegelaten Instelling ingaan op de Uitnodiging en daarmee het door een Toegelaten Instelling doen van een aanbod tot het nemen van Certificaten, onder aanvaarding van het bepaalde in het Investeringsmemorandum en onder gebruikmaking en aanvaarding van (het bepaalde in) het inschrijfformulier.

‘Inschrijvingsperiode’

De periode gedurende welke Toegelaten Instellingen kunnen inschrijven op de Certificaten voor een bepaalde Tranche.

‘Investeringsmemorandum’

Het onderhavige investeringsmemorandum en de daarvan integraal en onlosmakelijk deel uitmakende bijlagen en supplementen.

‘Openingsdatum’

De datum vanaf welke Toegelaten Instellingen kunnen inschrijven op de Certificaten voor een bepaalde Tranche.

‘Programma’

Alle Tranches gezamenlijk.

‘Prijs supplement’

Het voor iedere Tranche afzonderlijk op te stellen document dat de voorwaarden en condities van die specifieke Tranche uiteenzet en als zodanig deel uitmaakt van het Investeringsmemorandum.

‘Raad van Toezicht’

Het toezichthoudende orgaan binnen de vereniging Wooninvesteringsfonds.

‘Rente’

De vaste (fixed) jaarlijkse rentevergoeding over de Hoofdsom volgens de in dit Investeringsmemorandum beschreven voorwaarden uit te keren aan een Houder van Certificaten, alsmede, waar dit uit de context blijkt, de rente welke over deze jaarlijkse rentevergoeding verschuldigd is.

‘Rentdatum’

Datum waarop de Rente gecrediteerd zal worden op de Effectenrekening van de Houders van Certificaten.

‘Sluitingsdatum’

De datum tot welke Toegelaten Instellingen kunnen inschrijven op Certificaten voor een bepaalde Tranche.

‘Stortingsbedrag’

Het aan het Wooninvesteringsfonds verschuldigde bedrag ter zake van de verwerving van de toegewezen Certificaten, bestaande uit het totaal aantal toegewezen Certificaten vermenigvuldigd met de Emissieprijs.

‘Stortingsdatum’

De dag waarop de Toegelaten Instellingen aan wie Certificaten zijn toegewezen het Stortingsbedrag overgemaakt dienen te hebben naar de Effectenrekening.

‘Toegelaten Instelling’

Een toegelaten instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet.

‘Toewijzing’

De toekenning van Certificaten door het Wooninvesteringsfonds aan een Toegelaten Instelling, conform de voorwaarden en condities zoals vastgesteld in het Investeringsmemorandum.

‘Tranche’

Het gedeelte van de Achtergestelde Lening dat het Wooninvesteringsfonds in het Prijs supplement openstelt voor inschrijving door Toegelaten Instellingen en waarvoor tegen betaling van het Stortingsbedrag Certificaten zullen worden uitgegeven.

‘Uitgifte’

De uitgifte van Certificaten door het Wooninvesteringsfonds.

‘Uitnodiging’

De door het Wooninvesteringsfonds aan Toegelaten Instellingen gerichte uitnodiging tot Inschrijving op één of meer Certificaten.

‘Weerstandsvermogen’

Het weerstandsvermogen van het Wooninvesteringsfonds zoals bedoeld in het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (BCFV) en/of de daarmee verbandhoudende regelgeving.

‘Werkdag’

Iedere dag, niet zijnde zaterdagen, zondagen of van overheidswege erkende feestdagen waarop in Nederland interbancaire betalingen kunnen worden verricht.

‘Wooninvesteringsfonds’

De vereniging naar Nederlands recht Wooninvesteringsfonds gevestigd te Hilversum, de uitgevende instelling van de Certificaten.



3. VOORWAARDEN EN CONDITIES VAN DE UITNODIGING

Dit hoofdstuk beschrijft de voorwaarden en condities van de Uitnodiging en de Uitgifte, alsmede de rechten en verplichtingen van Houders van Certificaten.

Uitgevende Instelling	Het Wooninvesteringsfonds.
Nominale waarde	Elk Certificaat heeft een nominale waarde van € 500.000,- (vijfhonderd-duizend euro).
Emissieprijs	De Emissieprijs wordt bekend gemaakt in het bij een uit te geven Tranche behorende Prijssupplement en kan afwijken van de nominale waarde van de Certificaten.
Looptijd	De Certificaten kennen een onbepaalde looptijd en hebben derhalve een perpetueel karakter.
Valuta	De Certificaten luiden in euro.
Bestemming van de verwachte opbrengst	De opbrengst van de geplaatste Certificaten, i.e. de Achtergestelde Lening, zal worden aangewend ter financiering van de activiteiten van het Wooninvesteringsfonds, waaronder het verwerven van woningportefeuilles (waaronder tevens worden begrepen enkele commerciële ruimtes, parkeerplaatsen en garages, zoals nader uiteengezet in Bijlage III) en het exploiteren en verkopen van woningen (alsmede de commerciële ruimtes, parkeerplaatsen en garages).
Vorm	De Certificaten betreffen vorderingen op naam en vormen tezamen de Achtergestelde Lening. De Certificaten worden in opdracht van het Wooninvesteringsfonds geadmistreerd door de Aangewezen Bank door middel van een Effectenrekening op naam van de Houder van Certificaten bij de Aangewezen Bank. Van de Certificaten zullen geen fysieke stukken worden verstrekt.
Achterstelling	<p>De vorderingen van Houders van Certificaten jegens het Wooninvesteringsfonds strekkende tot betaling van enig bedrag uit hoofde van de Hoofdsom en/of de Rente, zijn:</p> <ol style="list-style-type: none">achtergesteld bij de rechten van alle andere niet-achtergestelde, huidige en toekomstige schuldeisers van het Wooninvesteringsfonds;onderling gelijk in rang tussen Houders van Certificaten, ongeacht de datum waarop de Certificaten zijn uitgegeven of de Tranche waartoe de Certificaten behoren. <p>De achterstelling kan slechts worden opgeheven met inachtneming van de sectorspecifieke wet- en regelgeving betreffende de reguliere solvabiliteits-eisen ten aanzien van het Weerstandsvermogen.</p>
Faillissement	Indien het Wooninvesteringsfonds niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen, waaronder in ieder geval doch niet uitsluitend begrepen de situatie dat het Wooninvesteringsfonds faillissement aanvraagt, dan wel het Wooninvesteringsfonds door de rechtbank in staat van faillissement wordt verklaard, zal de Achtergestelde Lening direct opeisbaar zijn. De Houder van Certificaten heeft echter een achtergesteld recht op terugbetaling van de (in de Certificaten belichaamde) verstrekte lening en zal aldus slechts ná voldoening van alle overige schulden van het Wooninvesteringsfonds en voor zover de faillissementsboedel toereikend is, aanspraak kunnen maken op terugbetaling van de lening.
Aflossing	Het Wooninvesteringsfonds verricht geen aflossingen of anderszins terugbetalingen op de Certificaten. Uitsluitend indien en voor zover het Woon-



investeringsfonds overgaat tot uitoefening van de Call Optie zal aflossing van (een gedeelte van) de Certificaten kunnen plaatsvinden.

Rente

Houders van Certificaten hebben recht op een jaarlijkse vergoeding van Rente op de door hen gehouden Certificaten. De hoogte van de Rente voor een bepaalde Tranche wordt bekend gemaakt in het Prijssupplement. Op de Rentdatum zal deze Rente gecrediteerd worden op de Effectenrekening van de Houders van Certificaten die de op de Werkdag voorafgaand aan de Rentdatum bij het Wooninvesteringsfonds geregistreerd zijn, ongeacht of de op dat moment geregistreeerde Houders van Certificaten gedurende het gehele aan de Rentdatum voorafgaande jaar (onafgebroken) houder zijn geweest van de betreffende Certificaten.

Het Wooninvesteringsfonds zal Rente uitkeren tenzij in enig jaar - naast het geval dat enige wettelijke bepaling dit verbiedt - op grond van sector-specifieke wet- en regelgeving uit de reguliere solvabiliteitseisen ten aanzien van het Weerstandsvermogen voortvloeit dat de voor uitkering beschikbare middelen ontoereikend zijn. De Houder van Certificaten heeft in volgende jaren alsnog recht op vergoeding van de Rente die in enig eerder jaar niet is uitgekeerd, waarbij echter slechts tot uitkering zal worden overgegaan, indien en voor zover op grond van reguliere solvabiliteitseisen voortvloeiend uit de van tijd tot tijd van toepassing zijnde wet- en regelgeving met betrekking tot de sector voortvloeit dat de voor uitkering beschikbare middelen toereikend zijn. Over de niet uitgekeerde Rente is eveneens Rente verschuldigd.

Call Optie

Het Wooninvesteringsfonds heeft het recht tot koop van alle of een gedeelte van de uitgegeven en uitstaande Certificaten. De door het Wooninvesteringsfonds aan de Houders van Certificaten verschuldigde prijs bij uitoefening van de Call Optie is per Certificaat gelijk aan de Emissieprijs vermeerderd met de eventuele per de datum van uitoefening van de Call Optie verschuldigde nog niet uitgekeerde Rente. Uitoefening van de Call Optie leidt tot aflossing van het door de Houder van de betreffende Certificaten verstrekte gedeelte van de Achtergestelde Lening.

Uitoefening Call Optie

De Directie en de Algemene Vergadering hebben met inachtneming van het bepaalde in het Prijssupplement de discretionaire bevoegdheid om tot uitoefening van de Call Optie te besluiten. Zowel de Directie als de Algemene Vergadering kunnen dit alleen besluiten op voorwaarde dat voldaan is aan de reguliere solvabiliteitseisen ten aanzien van het Weerstandsvermogen voortvloeiend uit de van tijd tot tijd van toepassing zijnde wet- en regelgeving met betrekking tot de sector.

Het Wooninvesteringsfonds zal haar voornemen tot uitoefening van de Call Optie dertig Werkdagen voor de dag van de uitoefening schriftelijk aan de Houders van Certificaten aankondigen. De Houders van Certificaten worden in de gelegenheid gesteld hun eventuele wens tot aflossing van de Certificaten aan het Wooninvesteringsfonds kenbaar te maken.

Bij de bepaling van de volgorde van uitoefening van de Call Optie geldt dat eerst Certificaten uit de eerst uitgegeven Tranche worden afgelost en dat van deze Tranche eerst de Certificaten waarvan de Houders hebben aangegeven afgelost te willen worden in aanmerking komen.

Indien binnen de eerst uitgegeven Tranche het aantal Certificaten dat voor aflossing is aangeboden gelijk is aan het aantal Certificaten waarop het Wooninvesteringsfonds de Call Optie wenst uit te oefenen, worden alle aangeboden Certificaten afgelost.

Indien binnen de eerst uitgegeven Tranche het aantal Certificaten dat voor aflossing is aangeboden hoger is dan het aantal Certificaten waarop het Wooninvesteringsfonds de Call Optie wenst uit te oefenen, geldt dat de aangeboden Certificaten bij loting worden aangewezen.

Indien binnen de eerst uitgegeven Tranche het aantal Certificaten dat voor aflossing is aangeboden lager is dan het aantal Certificaten waarop het Wooninvesteringsfonds de Call Optie wenst uit te oefenen, geldt dat voor het ontbrekende aantal Certificaten, Certificaten bij loting worden aangewezen.

Iedere Houder van Certificaten geeft in het inschrijfformulier een volmacht aan het Wooninvesteringsfonds om de voor het Wooninvesteringsfonds noodzakelijke en gewenste handelingen ten aanzien van de uitoefening van de Call Optie te bewerkstelligen. De afwikkeling geschiedt door middel van creditering van de Effectenrekening op de dag van uitoefening van de Call Optie.

Onderhandse overdracht

Houders van Certificaten kunnen de Certificaten uitsluitend overdragen aan een andere Toegelaten Instelling. Ook de kopende Toegelaten Instelling zal de Certificaten alleen kunnen overdragen aan andere Toegelaten Instellingen

Elke verkoop en overdracht van de Certificaten behoeft de goedkeuring van de Directie, welke goedkeuring de Directie uitsluitend zal verlenen indien de kopende partij een Toegelaten Instelling is.

De overdracht dient te worden vastgelegd in de in Bijlage V bijgevoegde onderhandse akte en zal door de Aangewezen Bank in opdracht van het Wooninvesteringsfonds worden geadministreerd.

Behoud van kwaliteit

Iedere Houder van Certificaten garandeert jegens het Wooninvesteringsfonds dat hij uiterlijk op het moment van Inschrijving de status van Toegelaten Instelling bezit of heeft verkregen en dat hij iedere wijziging in deze status gedurende de periode dat hij de Certificaten houdt onverwijld zal mededelen aan het Wooninvesteringsfonds.

Iedere Houder van Certificaten dient te allen tijde de Effectenrekening aan te houden.

De Houder van Certificaten verbindt zich op voorhand, indien hij zijn status als Toegelaten Instelling verliest, de Certificaten tegen de Emissieprijs vermeerderd met de op dat moment opgebouwde Rente aan te bieden aan het Wooninvesteringsfonds en zijn leden. Het Wooninvesteringsfonds heeft de discretionaire bevoegdheid om de aanbieding op te schorten of daarvan ontheffing te verlenen.

Indien een Houder van Certificaten een juridische fusie aangaat of betrokken is bij een juridische splitsing, dient de overblijvende vennootschap de status van Toegelaten Instelling te bezitten. Indien de overblijvende vennootschap geen Toegelaten Instelling is, dient de Houder van Certificaten dan wel zijn rechtsopvolger de Certificaten tegen de Emissieprijs vermeerderd met de op dat moment opgebouwde Rente aan te bieden aan het Wooninvesteringsfonds en zijn leden. Het Wooninvesteringsfonds heeft de discretionaire bevoegdheid om de aanbieding op te schorten of daarvan ontheffing te verlenen.

Kosten

Voor het houden van de Effectenrekening is de Houder van Certificaten aan de Aangewezen Bank een jaarlijkse vergoeding verschuldigd per Certificaat. De hoogte van de jaarlijkse vergoeding per Certificaat wordt in het Prijsupplement bekend gemaakt.

Verrekening

De Houder van Certificaten is niet bevoegd eventuele vorderingen voortvloeiende uit of verbandhoudende met de door hem gehouden Certificaten te verrekenen met al dan niet opeisbare vorderingen van het Wooninvesteringsfonds op hem. De Houder van Certificaten is niet bevoegd het voldoen aan bepaalde verplichtingen jegens het Wooninvesteringsfonds op te schorten, zich beroepend op eventuele, al dan niet toerekenbare, tekortkomingen van het Wooninvesteringsfonds van verplichtingen voortvloeiende of verband houdende met de Uitgifte.



Beperkte rechten en economisch eigendom	Het economische eigendom van de Certificaten mag niet geheel of gedeeltelijk worden overgedragen en de Certificaten mogen niet geheel of gedeeltelijk worden bezwaard met enig beperkt recht, zoals maar niet beperkt tot een recht van pand of een recht van vruchtgebruik.
Additionele voorwaarden	Het Wooninvesteringsfonds heeft de bevoegdheid additionele voorwaarden van toepassing te verklaren en additionele supplementen aan het Investeringsmemorandum toe te voegen.
Toepasselijk Recht	Uitsluitend Nederlands Recht is van toepassing op de Certificaten en de rechtsverhouding tussen het Wooninvesteringsfonds, de Aangewezen Bank en de Houder van Certificaten.
Forumkeuze	Eventuele geschillen tussen het Wooninvesteringsfonds en de Houder van Certificaten, alsook geschillen met betrekking tot de Uitgifte, de Uitnodiging of met betrekking tot dit Investeringsmemorandum, worden in eerste instantie voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter te Amsterdam.



4. INSCHRIJVINGS- EN TOEWIJZINGSPROCEDURE

Dit hoofdstuk beschrijft de procedure voor (i) de Inschrijving door Toegelaten Instellingen op de Uitnodiging en (ii) de Toewijzing van Certificaten door het Wooninvesteringsfonds.

OMVANG UITGIFTE

De gezamenlijke nominale waarde van de op enig moment uitstaande Certificaten zal maximaal €1.000.000.000,- (één miljard euro) bedragen.

INSCHRIJVING

Uitsluitend Toegelaten Instellingen kunnen inschrijven op de Certificaten.

Voor elke Tranche uit te geven Certificaten zal het Wooninvesteringsfonds in het Prijssupplement een Openingsdatum en een Sluitingsdatum vaststellen. Het Wooninvesteringsfonds behoudt zich het recht voor de Inschrijvingsperiode te verlengen met telkens een periode van 1 maand. Toegelaten Instellingen kunnen inschrijven via het daartoe als bijlage in dit Investeringsmemorandum opgenomen inschrijfformulier. Inschrijving is uitsluitend mogelijk voor gehele Certificaten.

Aan de Uitnodiging kunnen geen rechten (op Toewijzing) worden ontleend.

TOEWIJZING

Indien het Wooninvesteringsfonds de Inschrijving aanvaardt, zal het Wooninvesteringsfonds aan de betreffende Toegelaten Instelling een bevestiging sturen, onder vermelding van het aantal Certificaten dat zal worden toegekend. Het Wooninvesteringsfonds zal niet later dan tien werkdagen na de aanvaarding van de Inschrijving tot Toewijzing overgaan.

Het openen van de Effectenrekening geschiedt automatisch bij Toewijzing, uit hoofde van de in het inschrijfformulier toegekende volmacht. Binnen twee weken na de Toewijzing zullen de Toegelaten Instellingen aan wie Certificaten zijn toegewezen het rekeningnummer van de voor hen geopende Effectenrekening ontvangen, alsmede de daarvoor van belang zijnde bescheiden.

BETALING

De Stortingsdatum zal niet later dan 4 weken na de Toewijzing bekend worden gemaakt.

De Betaling zal binnen veertien dagen na de Stortingsdatum plaatsvinden door middel van afschrijving van het verschuldigde Stortingsbedrag van de Effectenrekening van de Houder van Certificaten.

UITGIFTE

Op het moment van Betaling gaat het Wooninvesteringsfonds tot de Uitgifte over. De per Tranche uitgegeven Certificaten zullen in opdracht van het Wooninvesteringsfonds worden geadmistreerd door de Aangewezen Bank. Van de Certificaten zullen geen fysieke stukken worden verstrekt.

WIJZIGINGEN EN AFZIEN VAN UITGIFTE

Het Wooninvesteringsfonds heeft het recht om de bovenstaande uitgangspunten te wijzigen, indien daartoe naar zijn uitsluitend oordeel aanleiding bestaat. Wijzigingen zullen worden opgenomen in het Prijssupplement.

Het Wooninvesteringsfonds is gerechtigd om zonder opgaaf van redenen en tot aan het moment van Betaling af te zien van de Uitgifte. Het Wooninvesteringsfonds zal onder andere afzien van de Uitgifte, indien (i) het Ministerie van VROM haar niet de status van Toegelaten Instelling heeft verleend of deze status intrekt, of (ii) de Directie zwaarwegende bezwaren heeft tegen de Uitgifte. Door het afzien van de Uitgifte zullen eventuele Toewijzingen geacht worden niet te zijn gedaan. Eventuele kosten die door inschrijvende Toegelaten Instellingen zijn gemaakt, zullen niet door het Wooninvesteringsfonds noch door de Aangewezen Bank worden vergoed.



5. MODEL PRIJSSUPPLEMENT

Dit model Prijssupplement zal voor elke Tranche nadere informatie bevatten ten aanzien van de voorwaarden en condities van de Inschrijving, de Toewijzing, de Uitgifte en de overige relevante informatie.

Het Prijssupplement behorende bij Tranchenummer 1 is bijgevoegd als Bijlage VI van het Investeringsmemorandum.

A. VOORWAARDEN EN CONDITIES VAN DE UIT TE GEVEN CERTIFICATEN

Tranchenummer	...
Certificaatnummer	...
Rente	...
Emissieprijs	...
Motivering van de Emissieprijs	...
Omvang Tranche	...
Totaal uitstaande waarde Achtergestelde Lening op moment uitgifte	...
Additionele voorwaarden	...
Overige opmerkingen	...

B. INSCHRIJVING EN TOEWIJZING

Openingsdatum	...
Sluitingsdatum	...
Toewijzingsdatum	...

C. OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

Datum laatste statutenwijziging Wooninvesteringsfonds	...
Overige door het Wooninvesteringsfonds uitgegeven supplementen	...
Aangewezen Bank	...
Jaarlijkse vergoeding per Certificaat door Houder van Certificaten te voldoen aan de Aangewezen Bank	...

6. ALGEMENE INFORMATIE TEN AANZIEN VAN HET WOONINVESTERINGSFONDS

CONTACTGEGEVENS

De vereniging houdt haar hoofdkantoor te Hilversum:

Bezoekadres: Arenapark 1 - Olympia 1f
1213 NS Hilversum
Postadres: Postbus 229
1200 AE Hilversum
Telefoon: 035-626 83 85
Fax: 035-626 84 51
E-mailadres: info@wooninvesteringsfonds.nl

Ten kantore van het Wooninvesteringsfonds is voor Toegelaten Instellingen inzage mogelijk in de in dit Investeringsmemorandum genoemde bijlagen en supplementen, alsmede in het laatst verschenen jaarverslag, de jaarrekeningen, eventuele tussentijdse cijfers en de statuten.

OPRICHTING EN STATUTEN

De vereniging Wooninvesteringsfonds is opgericht als een vereniging naar Nederlands recht bij akte op 19 mei 1999 verleden voor mr. G.A.M. de Vree, notaris te Ravenstein. Het Wooninvesteringsfonds is statutair gevestigd te Hilversum en is in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel ingeschreven onder nummer 27180607.

Het doel van het Wooninvesteringsfonds staat omschreven in artikel 2 van de statuten: “De vereniging stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De vereniging richt zich in het bijzonder op het aankopen en verkopen van huurwoningen”.

Het Wooninvesteringsfonds wil dit doel verwezenlijken door het middels de Uitgifte aantrekken van de Achtergestelde Lening, teneinde deze Achtergestelde Lening aan te wenden voor het verwerven van woningportefeuilles van Toegelaten Instellingen met een grote volkshuisvestelijke opgave. In aanvulling hierop stelt het Wooninvesteringsfonds zich ten doel volkshuisvestelijk gewenste investeringen door leden van het Wooninvesteringsfonds en andere daartoe bereid zijnde Toegelaten Instellingen te stimuleren.

De statuten van het Wooninvesteringsfonds zijn voor het laatst gewijzigd bij notariële akte d.d. 19 mei 2004 ten overstaan van mr. Theodorus Alexander Ritsema, notaris, gevestigd te Apeldoorn. De statutenwijziging van 19 mei 2004 behelsde een algehele wijziging van de statuten van een vereniging actief op het gebied van matching naar de gangbare statuten voor een Toegelaten Instelling. De statuten van het Wooninvesteringsfonds worden ten aanzien van de benoeming van de leden van de Raad van Toezicht (de artikelen 12 en 13) op kleine onderdelen aangepast, teneinde deze benoemingsvereisten beter aan te laten sluiten bij de praktijk. Deze statutenwijziging zal worden geëffectueerd indien en zodra de status van Toegelaten Instelling is verkregen. De doorlopende tekst van de statuten en de concept statutenwijziging zijn, kosteloos, opvraagbaar bij het Wooninvesteringsfonds.

VAN TOEPASSING ZIJNDE WETGEVING

De vereniging wordt beheerst door het Nederlandse recht.

Het Wooninvesteringsfonds heeft op 9 juni 2004 bij het Ministerie van VROM de status van Toegelaten Instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet aangevraagd.

In geval van toekenning van de status van Toegelaten Instelling aan het Wooninvesteringsfonds, zal de volgende sectorspecifieke wetgeving op het Wooninvesteringsfonds van toepassing zijn:

- Woningwet;
- BBSH;
- BCFV (Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting).

In dit Investeringsmemorandum is reeds uitgegaan van een toekenning aan het Wooninvesteringsfonds van de status van Toegelaten Instelling. Mocht deze toekenning evenwel niet plaatsvinden, dan zal het Wooninvesteringsfonds de Uitgifte niet laten plaatsvinden en zal de Uitnodiging dan wel de Inschrijving of de Toewijzing, afhankelijk van het tijdstip waarop het verzoek van het Wooninvesteringsfonds door het Ministerie van VROM wordt afgewezen, ongedaan worden gemaakt, zonder dat het Wooninvesteringsfonds gehouden zal zijn tot enige vergoeding van gemaakte kosten of geleden schade.

FISCALE POSITIE

Vennootschapsbelasting

De vereniging is in beginsel onderworpen aan vennootschapsbelasting indien en voor zover zij een onderneming drijft.

De vereniging is, indien zij door het Ministerie van VROM wordt aangemerkt als een Toegelaten Instelling in de zin van de Woningwet, vrijgesteld van vennootschapsbelasting voor zover zij de voordelen behaalt uit werkzaamheden die zijn toegestaan op grond van het Besluit van 9 oktober 1992, houdende regels betreffende instellingen, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. De status van Toegelaten Instelling is aangevraagd en in behandeling, maar nog niet verleend.

Er zijn met de belastingdienst geen afspraken gemaakt of de activiteiten volgens de belastingdienst geheel dan wel gedeeltelijk kwalificeren als werkzaamheden die zijn toegestaan op grond van het Besluit van 9 oktober 1992, houdende regels betreffende instellingen, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting.

De activiteiten die niet kwalificeren in bovengenoemde zin, zullen worden belast naar het normale vennootschapsbelastingtarief (oplopend tot 31,5% voor 2005 en 30,5% voor 2006 (tarief 2006 wordt mogelijk verlaagd tot 29,6%)), voor zover zij kunnen worden toegerekend aan de ondernemingsactiviteiten.

Omzetbelasting

❖ Verhuur van woningen

Verhuur van woningen is vrijgesteld van omzetbelasting. Dit betekent dat de aan het Wooninvesteringsfonds in rekening gebrachte omzetbelasting die betrekking heeft op de verhuur van woningen, niet als voorbelasting in aftrek kan worden gebracht.

❖ Verhuur van commerciële ruimte

Verhuur van commerciële ruimte is in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting. Verhuur van commerciële ruimte aan personen die de ruimte gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van voorbelasting bestaat en mits verhuurder en huurder gezamenlijk daartoe een verzoek hebben gedaan en overigens voldaan is aan ministeriële voorwaarden, is belast met omzetbelasting. Dit betekent dat de aan het Wooninvesteringsfonds in rekening gebrachte omzetbelasting die betrekking heeft op de met omzetbelasting belaste verhuur van commerciële ruimte, wel als voorbelasting in aftrek kan worden gebracht.

❖ Verhuur van garages en parkeerplaatsen

De verhuur van garages en parkeerplaatsen die gelegen zijn in, naast of nabij een woning of een commerciële ruimte en tezamen met de woning of met de zonder omzetbelasting verhuurde commerciële ruimte worden verhuurd, is vrijgesteld van omzetbelasting. Dit betekent dat de aan het Wooninvesteringsfonds in rekening gebrachte omzetbelasting die betrekking heeft op de verhuur van deze garages en parkeerplaatsen, niet als voorbelasting in aftrek kan worden gebracht.

Indien de commerciële ruimte met omzetbelasting wordt verhuurd en de garages en parkeerplaatsen worden tezamen met deze commerciële ruimte verhuurd, dan is ter zake van de verhuur van de garages en parkeerplaatsen eveneens omzetbelasting verschuldigd. Dit betekent dat de aan het Wooninvesteringsfonds in rekening gebrachte omzetbelasting die betrekking heeft op de met omzetbelasting belaste verhuur van garages en parkeerplaatsen, wel als voorbelasting in aftrek kan worden gebracht.



De verhuur van afzonderlijk verhuurde garages en parkeerplaatsen is vrijgesteld van omzetbelasting indien de huurder over het gehuurde ook kan beschikken voor andere doeleinden dan het parkeren van een voertuig. Dit betekent dat de aan het Wooninvesteringsfonds in rekening gebrachte omzetbelasting die betrekking heeft op de verhuur van afzonderlijk verhuurde garages en parkeerplaatsen, niet als voorbelasting in aftrek kan worden gebracht.

Indien de garages en parkeerplaatsen niet in samenhang met de woningen of commerciële ruimte worden verhuurd is de verhuur belast met omzetbelasting naar het algemene tarief. Dit betekent dat de aan het Wooninvesteringsfonds in rekening gebrachte omzetbelasting die betrekking heeft op de verhuur van deze garages en parkeerplaatsen, wel als voorbelasting in aftrek kan worden gebracht.

❖ *Beheer*

Het beheer van de woningen, dat in opdracht van het Wooninvesteringsfonds door de verkopende Toegelaten Instelling zal worden verricht, is op basis van beleidsregels van het Ministerie van Financiën van omzetbelasting vrijgesteld voor zover het gaat om beheer en/of onderhoud verrichten aan woningwetwoningen en premiewoningen, mits ter zake geen aanspraak wordt gemaakt op aftrek van voorbelasting. Van deze vrijstelling zijn uitgezonderd het ter beschikking stellen van personeel en de advisering, begeleiding, onderzoek en andere diensten op het gebied van onderhoudsbeheersing van woningen en andere gebouwen.

Het beheer van de commerciële ruimten, garages en parkeerplaatsen, dat in opdracht van het Wooninvesteringsfonds door de verkopende Toegelaten Instelling zal worden verricht, is belast met omzetbelasting naar het algemene tarief.

Overdrachtsbelasting

❖ *Verkrijging na 2 jaar na eerste ingebruikname*

Op basis van de huidige wetgeving is het verkrijgen van woningen, commerciële ruimten en garages en/of parkeerplaatsen belast met 6% overdrachtsbelasting.

❖ *Verkrijging binnen 2 jaar na eerste ingebruikname*

Op basis van de huidige wetgeving is het verkrijgen van woningen, commerciële ruimten en garages en/of parkeerplaatsen binnen 2 jaar na eerste ingebruikname van de onroerende zaken niet belast met 6% overdrachtsbelasting, mits het Wooninvesteringsfonds ter zake van die onroerende zaken geen recht op aftrek van omzetbelasting heeft.

Indien de commerciële ruimte, de garages en parkeerplaatsen belast met omzetbelasting worden verhuurd, heeft het Wooninvesteringsfonds ter zake van deze commerciële ruimte, de garages en parkeerplaatsen een recht op aftrek van omzetbelasting. De levering van deze commerciële ruimte, de garages en parkeerplaatsen binnen 2 jaar na eerste ingebruikname is dan belast met zowel omzetbelasting (verrekenbaar) als met 6% overdrachtsbelasting.

❖ *Vrijstelling verkrijging door landelijk werkende Toegelaten Instelling*

Onder voorwaarden is van de belasting vrijgesteld de verkrijging van woningen door een in Nederland gevestigde, landelijk werkende Toegelaten Instelling, die geen winstoogmerk heeft en die hoofdzakelijk ten doel heeft de aankoop van woningen van andere Toegelaten Instellingen die betrokken zijn bij stedelijke herstructurering en de verkoop van deze woningen aan natuurlijke personen.

Eén van de voorwaarden voor toepassing van de vrijstelling is dat de Toegelaten Instelling die de woningen aan het Wooninvesteringsfonds verkoopt, de bij de verkoop van de woningen verkregen middelen binnen zeven kalenderjaren na het einde van het kalenderjaar waarin de woningen zijn verkocht, investeert ter bevordering van de stedelijke herstructurering. De status van Toegelaten Instelling is aangevraagd en in behandeling, maar nog niet verleend. Bij de berekening van de vooruitzichten (zie hoofdstuk 8, Vooruitzichten) is geen rekening gehouden met deze vrijstelling.

VERMOGEN EN VERSLAGGEVING

Een vereniging kent geen aandelenkapitaal. Het eigen vermogen van het Wooninvesteringsfonds bestaat uit een algemene reserve.



De procedure ten aanzien van het opstellen van de jaarrekening en de goedkeuring van de jaarrekening door de leden is omschreven in de statuten van het Wooninvesteringsfonds. Hoofdpunten zijn:

1. Het boekjaar van de vereniging is gelijk aan het kalenderjaar.
2. De Directie stelt binnen vijf (5) maanden na afloop van een boekjaar een jaarrekening op, alsmede een jaarverslag, een volkshuisvestingsverslag en een overzicht met cijfermatige kerngegevens en prognoses (tezamen: de verantwoordingsstukken).
3. De Raad van Toezicht verleent opdracht aan een accountant tot onderzoek van de verantwoordingsstukken.
4. De Directie brengt op de Algemene Vergadering binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar (behoudens verlenging van deze termijn door de Algemene Vergadering) verslag uit over de gang van zaken in de vereniging en over het gevoerde beleid.
5. De Raad van Toezicht brengt op de Algemene Vergadering verslag uit van zijn onderzoek naar de verantwoordingsstukken.
6. De Algemene Vergadering besluit over de goedkeuring van de verantwoordingsstukken.



7. DIRECTIE, LEDEN EN RAAD VAN TOEZICHT VAN HET WOONINVESTERINGSFONDS

LEDEN/ALGEMENE VERGADERING

Het Wooninvesteringsfonds heeft de juridische vorm van een vereniging en heeft Toegelaten Instellingen als leden.

De procedure ten aanzien van de toetreding van leden en de registratie en beëindiging van het lidmaatschap, alsmede de aan het lidmaatschap verbonden bevoegdheden en verplichtingen, staan omschreven in de statuten. Hoofdpunten zijn:

1. Leden kunnen slechts zijn Toegelaten Instellingen.
2. De vereniging kent A-Leden en B-Leden. A-leden zijn leden die aan de vereniging op enige wijze vreemd vermogen hebben verstrekt, al dan niet met achterstelling ten opzichte van andere verstrekkers van vreemd vermogen, tot een bedrag van tenminste een miljoen euro (€1.000.000,-). B-leden zijn leden die geen A-lid zijn. De Directie houdt een ledenregister bij.
3. Het lidmaatschap wordt aangevraagd bij de Directie, die besluit omtrent de toelating en daaraan voorwaarden kan verbinden. Indien de Directie besluit tot weigering van de aanvraag is beroep mogelijk via de Algemene Vergadering.
4. Het lidmaatschap kan op drie manieren worden beëindigd: (i) door opzegging door het lid, (ii) door opzegging namens de vereniging, en (iii) bij reglement of van rechtswege (bijvoorbeeld door het ophouden van het bestaan van een lid of het Wooninvesteringsfonds).

De procedure ten aanzien van het oproepen, het houden van en de besluitvorming tijdens Algemene Vergaderingen staat omschreven in de statuten. Hoofdpunten zijn:

1. Aan de Algemene Vergadering komen in de vereniging alle bevoegdheden toe die niet door de wet of de statuten zijn opgedragen aan de Directie of de Raad van Toezicht. De Algemene Vergadering heeft in het bijzonder de volgende taken en bevoegdheden:
 - a. Benoeming, schorsing en ontslag van leden van de Raad van Toezicht;
 - b. Besluiten tot wijziging van de statuten en ontbinding van de vereniging;
 - c. Besluiten tot fusie en splitsing van de vereniging en omzetting van de vereniging in een andere rechtsvorm;
 - d. Vaststelling van door de Directie opgemaakte (meerjaren) beleidskaders en / of (meerjaren) beleidsplannen;
 - e. Goedkeuring van de jaarrekening en het jaarverslag;
 - f. Het verlenen van décharge aan de Directie voor het gevoerde beleid; en
 - g. Het verlenen van décharge aan de Raad van Toezicht voor het uitgeoefende toezicht op de Directie.
2. Jaarlijks, uiterlijk zes (6) maanden na afloop van het boekjaar (behoudens verlenging van deze termijn door de Algemene Vergadering) wordt een algemene vergadering -de jaarvergadering- gehouden. Andere algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls als de Directie of de Raad van Toezicht dit nodig acht. Voorts is de Directie verplicht om op schriftelijk verzoek van tenminste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van één/tiende gedeelte van de stemmen, een algemene vergadering bijeen te roepen.
3. De oproep ter vergadering geschiedt per brief, fax of e-mail door de Directie of de voorzitter van de Raad van Toezicht met inachtneming van een termijn van tenminste zeven (7) dagen, de dag der oproeping en die van de vergadering niet meegerekend.
4. Ieder B-lid heeft één stem. Ieder A-lid heeft één stem, vermeerderd met één stem voor elk vol bedrag van een miljoen euro (€1.000.000,-) dat hij per het einde van het laatst verstrekte boekjaar aan de vereniging heeft verstrekt. Een A-lid kan echter nimmer meer stemmen uitbrengen dan maximaal twintig procent (20%) van het totaal aantal stemmen dat maximaal in een Algemene Vergadering kan worden uitgebracht.
5. Voor zover de statuten of de wet niet anders bepalen, worden alle besluiten genomen met gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen.



DIRECTIE

De Directie van de vereniging bestaat uit een door de Raad van Toezicht te bepalen aantal natuurlijke personen. Directeuren worden benoemd, geschorst en ontslagen bij besluit van de Raad van Toezicht, conform de daartoe in de statuten opgenomen procedures.

De Directie is verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding van het Wooninvesteringsfonds. De taken en bevoegdheden van de Directie staan omschreven in de statuten. Hoofdpunten zijn:

1. De Directie is belast met het besturen van de vereniging met inachtneming van het bepaalde in de statuten.
2. De Directie is, mits met goedkeuring van de Raad van Toezicht, bevoegd te besluiten tot het aangaan van
 - a. Overeenkomsten tot het verkrijgen, vervreemden of bezwaren van registergoederen;
 - b. Overeenkomsten waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een derde verbindt.Op het ontbreken van de goedkeuring kan door en tegen derden een beroep worden gedaan.
3. De Raad van Toezicht is bevoegd in een daartoe uitdrukkelijk genomen besluit andere bestuursbesluiten aan zijn goedkeuring te onderwerpen.

Tot de kerntaken van de Directie behoren het ontwerpen en het onderhouden van een langetermijnstrategie en van beleid inzake de verwerving van woningportefeuilles en de verhuur en vervreemding van woningen.

Met ingang van 1 oktober 2005 is de Directie benoemd die momenteel bestaat uit 1 lid:

Naam:	Marcellinus Maria Antonius Prop
Geboortedatum en -plaats:	13 februari 1952, Stein
Infunctietreding:	1 oktober 2005 (benoemd door de Raad van Toezicht)
Relevante nevenfuncties:	Vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen van Woonmaatschappij Maasland te Ravenstein. Deze functie zal voor het eind van 2005 worden beëindigd Bestuurslid Vereniging Van Eigenaren "Den Grooten Heer" te Amsterdam Voorzitter Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van Parkeergarages "Den Grooten Heer" te Amsterdam Regiovoorzitter D66 Noord-Brabant Landelijk voorzitter Contusio Cerebri Fonds te Bilthoven
Bezoldiging:	De remuneratie bedraagt thans maximaal €120.000,- bruto per jaar. De directeur neemt deel aan de bij de corporatie geldende (vroeg)pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties. Daarnaast ontvangt de functionaris de gebruikelijke onkostenvergoedingen. Met het totaalpakket aan remuneratie is aansluiting gezocht bij de Toepassingsregeling Advies Arbeidsvoorwaarden Statutaire Directeuren in de Corporatiesector (Commissie Izeboud, juli 2004).

Tot 1 oktober 2005 treedt de heer Bernardus Johannes Antonius Wouters op als gedelegeerd bestuurder.

De Directie kiest domicilie ten kantore van de vereniging.

RAAD VAN TOEZICHT

De Raad van Toezicht benoemt, ontslaat en schorst de Directie en houdt toezicht op de Directie.

De taken en bevoegdheden van de Raad van Toezicht staan omschreven in de statuten. De hoofdpunten zijn als volgt:

1. De Raad van Toezicht is belast met het uitoefenen van toezicht op het beleid van de Directie en op de algemene gang van zaken in de vereniging. De Raad van Toezicht staat de Directie met raad ter zijde.



2. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de Raad van Toezicht zich naar het belang van de vereniging. Raadsleden vervullen hun taak zonder mandaat van degene door wie ze zijn voorgedragen en onafhankelijk van de bij de vereniging betrokken deelbelangen.
3. De Raad van Toezicht is bevoegd tot het nemen van maatregelen die voor de uitoefening van het toezicht nodig zijn. De Raad van Toezicht kan de uitvoering van bestuursbesluiten schorsen. De Raad van Toezicht is niet gehouden over zijn handelingen verantwoording af te leggen aan de Directie.
4. De Raad van Toezicht legt verantwoording af over zijn handelen door schriftelijk verslag te doen van zijn werkzaamheden in de Algemene Vergadering.
5. Ieder raadslid heeft één stem.

De Raad van Toezicht bestaat statutair uit minimaal vijf en maximaal zeven leden, waarbij de voordracht tot de benoeming telkens als volgt zal plaatsvinden:

- Twee leden op bindende voordracht van Aedes Vereniging van Woningcorporaties (één van de initiatiefnemers tot de oprichting van een Landelijke Verkoop Toegelaten Instelling, welke nu door het Wooninvesteringsfonds zal worden gerealiseerd);
- Twee leden op bindende voordracht van de huurdersorganisatie van het Wooninvesteringsfonds; en
- De overige leden op bindende voordracht van de reeds in functie zijnde leden van de Raad van Toezicht.

De Algemene Vergadering is bevoegd om met inachtneming van de uitgebrachte bindende voordrachten de leden van de Raad van Toezicht te benoemen. De Algemene Vergadering kan de bindende voordrachten alleen met een tweederde meerderheid verwerpen in een vergadering waarin tenminste de helft van het aantal stemmen dat door de leden gezamenlijk kan worden uitgebracht, is vertegenwoordigd. In dat geval zal de Algemene Vergadering vrij zijn in de benoeming.

De Algemene Vergadering benoemt uit de overige raadsliden (i.e. de niet door Aedes of de huurdersorganisatie voorgedragen raadsliden) een voorzitter en vice-voorzitter.

Een raadslid kan te allen tijde door de Algemene Vergadering worden geschorst of ontslagen, bij besluit genomen met een meerderheid van tenminste tweederde van de geldig uitgebrachte stemmen. Daarnaast kan een raadslid worden geschorst bij eenstemmig besluit van alle andere leden van de Raad van Toezicht.

De Raad van Toezicht bestaat uit 5 leden. De leden zijn voor een periode van 4 jaar benoemd.

1. Voorzitter Raad van Toezicht

Naam: Bernardus Johannes Antonius Wouters
 Geboortedatum en -plaats: 17 april 1951, Beuningen
 Infunctietreding: 19 mei 2004
 Relevante nevenfuncties: Directeur/bestuurder van Woonmaatschappij Maasland te Ravenstein
 Bezoldiging: €12.000,- per jaar

2. Lid Raad van Toezicht

Naam: Theodorus Matthias Marie Thurlings
 Geboortedatum en -plaats: 17 juni 1948, Rotterdam
 Infunctietreding: 19 mei 2004
 Relevante nevenfuncties: Directeur/bestuurder van Woningstichting Vitalis te Amersfoort
 Bezoldiging: €9.500,- per jaar

3. Lid Raad van Toezicht

Naam: Johannes Gijsbertus Theodorus Bouwman
 Geboortedatum en -plaats: 8 juni 1951, Bemmelen/Angeren
 Infunctietreding: 19 mei 2004
 Relevante nevenfuncties: Directeur/bestuurder van "Ons Huis" Woningstichting te Apeldoorn
 Bezoldiging: €9.500,- per jaar



4. Lid Raad van Toezicht op voordracht van Aedes

Naam: Hendrik Willem van Heuven
Geboortedatum en -plaats: 16 november 1950, Enschede
Infunctietreding: 19 mei 2004
Relevante nevenfuncties: Lid van de directie van Aedes, Vereniging van Woningcorporaties
Lid van de Raad van Toezicht van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Bezoldiging: €9.500,- per jaar

5. Lid Raad van Toezicht op voordracht van Aedes

Naam: Meindert Tjitse Kooistra
Geboortedatum en -plaats: 5 maart 1943, Amersfoort
Infunctietreding: 30 juni 2005
Relevante nevenfuncties: Lid van de European Advisory Council van de Aareal Bank AG
Adviseur van de directie van het vastgoedfonds Renpart Vastgoed Holding NV
Lid van de Raad van Commissarissen van ABN AMRO Bouwfonds Nederlandse Gemeenten NV
Lid van Stichtingsbestuur RBOI
Bezoldiging: €9.500,- per jaar

In de Raad van Toezicht zijn 2 vacatures die ter beschikking staan voor voordracht door de huurderorganisatie.

De Raad van Toezicht kiest domicilie ten kantore van de vereniging.

8. BESCHRIJVING VAN DE ACTIVITEITEN VAN HET WOON- INVESTERINGSFONDS

ACTIVITEITEN WOONINVESTERINGSFONDS

Het Wooninvesteringsfonds is opgericht bij notariële akte op 19 mei 1999 te 's Gravenhage in de rechtsvorm van een vereniging.

Het Wooninvesteringsfonds biedt een platform van en voor corporaties om op eenvoudige, zekere, transparante en doelmatige wijze een additionele bijdrage aan de volkshuisvesting te kunnen leveren.

1999 tot en met 2003; focus op collegiale financiering

Bij zijn oprichting stelde het Wooninvesteringsfonds zich ten doel volkshuisvestelijk gewenste investeringen te stimuleren door corporaties die lid zijn van het Wooninvesteringsfonds of de gedachte van het Wooninvesteringsfonds ondersteunen.

Door middelen ter beschikking te stellen aan de volkshuisvesting genereren deze corporaties een additioneel maatschappelijk rendement. Aan de andere kant worden hiermee corporaties met weinig middelen in de gelegenheid gesteld de door hen noodzakelijke geachte investeringen te doen en hun volkshuisvestelijke performance te vergroten.

In de periode 1999 – 2004 is het Wooninvesteringsfonds als stimulator betrokken geweest bij 6 tranches collegiale leningen. De bancaire afhandeling van deze leningen is volledig in handen van de Bank Nederlandse Gemeenten en loopt buiten het Wooninvesteringsfonds om. De geldverstrekken corporaties lenen geld uit aan de Bank Nederlandse Gemeenten en deze laatste leent dit geld door aan de geldontvangende corporaties. De totale hoofdsom van de op deze wijze verstrekte leningen in de periode 1999-2004 bedroeg € 65.550.500. Dit geld is door 45 corporaties opgebracht en op voornoemde wijze door de Bank Nederlandse Gemeenten verstrekt aan 13 corporaties.

2003 en 2004; besluit omvorming Wooninvesteringsfonds

In 2003 en 2004 is door het Wooninvesteringsfonds uitvoerig gesproken over de toekomst van het Wooninvesteringsfonds en een potentiële samenwerking met het door Aedes geïnitieerde project voor de oprichting van een Landelijke Verkoop Toegelaten Instelling (LVTI). Het toenmalige bestuur van het Wooninvesteringsfonds heeft met inachtneming van de opdracht van de leden, om zo mogelijk een nieuw breed matchingsinstituut in de sector op te richten inclusief de mogelijkheid van collegiale financieringen, intensieve besprekingen gevoerd met Aedes, waarna de gewenste samenwerking tussen het LVTI en het Wooninvesteringsfonds tot stand is gekomen. In mei 2004 heeft het Wooninvesteringsfonds zijn statuten gewijzigd om in juni 2004 de status van Toegelaten Instelling aan te kunnen vragen bij het Ministerie van VROM. Op het moment van wijziging van de statuten verkregen alle leden de status van B-lid.

Hiermee heeft het Wooninvesteringsfonds de eerste belangrijke stappen gezet in de ontwikkeling tot een professioneel sectorbreed matchingsinstituut.

DOELSTELLING EN VOorgenomen ACTIVITEITEN WOONINVESTERINGSFONDS

Door zich om te vormen tot een landelijk opererende Toegelaten Instelling en door de in dit Investeringsmemorandum voorliggende Uitnodiging wil het Wooninvesteringsfonds een nieuw matching-initiatief mogelijk maken. Als Toegelaten Instelling zal het Wooninvesteringsfonds woningportefeuilles (waarin garages, parkeerplaatsen en commerciële ruimtes begrepen kunnen zijn) van corporaties in verhuurde staat verwerven en de woningen, garages, parkeerplaatsen en commerciële ruimten vervolgens in de loop der jaren vervreemden aan huurders of - bij vertrek van de zittende huurders – aan andere (particuliere) kopers. Door woningportefeuilles te verkopen aan het Wooninvesteringsfonds, kunnen Toegelaten Instellingen/woningcorporaties hun vermogen dat nu nog 'opgesloten zit in de stenen' en dat zij zo hard nodig hebben om hun herstructurerings- en nieuwbouwpogingen te realiseren, vrijmaken.



Het Wooninvesteringsfonds zal uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in de prestatievelen van het BBSH. Deze prestatievelen betreffen: (i) het betaalbaar huisvesten van de doelgroep, (ii) het zorgdragen voor de kwaliteit van het woningbezit, (iii) het betrekken van bewoners bij het beleid en het beheer, (iv) de continuïteit op financieel terrein, (v) de leefbaarheid van de buurt/wijk en (vi) wonen en zorg.

Hieronder worden de voorgenomen activiteiten van het Wooninvesteringsfonds op het gebied van verwerving, beheer en verkoop van woningen nader uiteengezet. In aanvulling hierop zal het Wooninvesteringsfonds het collegiale lenen blijven stimuleren. De bancaire afhandeling van deze leningen zal volledig door de Bank Nederlandse Gemeenten worden uitgevoerd.

Verwerving

De verwerving van woonegelegenheden zal één van de kernbeleidsgebieden van het Wooninvesteringsfonds gaan vormen. In de regel zullen gehele complexen in verhuurde staat overgenomen worden van verkopende corporaties. Op voorhand worden geen corporaties of woningen uitgesloten; elk complex zal op eigen merites beoordeeld worden op overeenstemming met de doelstellingen, expertises en het risicoprofiel van het Wooninvesteringsfonds. De ervaring leert dat het Wooninvesteringsfonds veelal betaalbare, in goede conditie verkerende woningen uit de jaren '80 aangeboden krijgt door andere corporaties. Dit zijn zowel eengezinswoningen als appartementen.

In de aankoopprocedure vraagt het Wooninvesteringsfonds informatie van de verkopende corporaties teneinde (i) zekerheid te verkrijgen over de kwaliteit van de te verwerven woningen en (ii) de woningen te kunnen waarderen volgens een speciaal voor het Wooninvesteringsfonds ontwikkelde waarderingsmethodologie aan de hand waarvan – rekeninghoudend met het beoogde rendement op Certificaten - de voorlopige koopsom wordt bepaald.

Vervolgens zullen experts de woningen beoordelen en bepaalde voor de waardering van belang zijnde parameters zoals de leegwaarde, de leegwaardeontwikkeling en de mutatiegraad toetsen. Op basis van alle verkregen informatie kunnen het Wooninvesteringsfonds en de verkopende corporatie overeenstemming bereiken over de koopsom van de te verwerven portefeuille en een koopovereenkomst aangaan.

De door het Wooninvesteringsfonds gehanteerde waarderingsmethodologie en parameters kunnen afwijken van de gewoonlijk door commerciële beleggers gehanteerde uitgangspunten, welke afwijkingen zijn ingegeven door de wens aan de verkopende corporaties de hoogst mogelijke koopsom te kunnen bieden voor zover het verwachte rendement op de Certificaten dat toelaat.

Beheer en verhuur

Naast de koopovereenkomst zullen het Wooninvesteringsfonds en de verkopende corporatie een beheerovereenkomst aangaan. Onder deze beheerovereenkomst zal de verkopende corporatie veelal het beheer over de verkochte woningportefeuille (blijven) voeren tegen een binnen voor de branche gebruikelijke condities overeen te komen beheervergoeding. Deze uitbesteding van het beheer is mede ingegeven door het voornemen van het Wooninvesteringsfonds om de zittende huurder zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van de overdracht.

Vervreemding

De vervreemding van woningen aan particulieren is een belangrijk onderdeel van het beleid van het Wooninvesteringsfonds. Het Wooninvesteringsfonds maakt op deze wijze middelen vrij die het nodig heeft om (i) nieuwe woningportefeuilles te kunnen verwerven en (ii) de Rente aan de Houders van Certificaten te kunnen voldoen. Daarnaast kan het Wooninvesteringsfonds de met de vervreemding verkregen gelden aanwenden voor de uitoefening van de Call Optie.

Het Wooninvesteringsfonds biedt in principe elke woning bij mutatie te koop aan tegen de 'onderhandse verkoopwaarde vrij van huur' ofwel de leegwaarde. Daarnaast zullen de zittende huurders in de gelegenheid worden gesteld hun woning te verwerven, waarbij het Wooninvesteringsfonds verschillende stimulerende regelingen zal treffen om de koop voor zittende huurders aantrekkelijk te maken. In alle gevallen maakt het Wooninvesteringsfonds gebruik van betrouwbare verkooporganisaties. Naast de beheerende corporaties komen hiervoor ook (landelijk opererende) makelaars en beheerorganisaties in aanmerking. Daarbij zullen duidelijke prestatieafspraken worden gemaakt en gedragsregels worden opgesteld.



MANAGEMENTORGANISATIE

De organisatie van het Wooninvesteringsfonds is gericht op het doelmatig uitvoeren van de hierboven omschreven voorgenomen activiteiten. Het Wooninvesteringsfonds zal haar beleid efficiënt uitvoeren door zo veel mogelijk taken uit te besteden. Naast de uitbesteding aan de verkopende corporaties, zullen ook taken op het gebied van de administratie en de ondersteuning van de organisatie kunnen worden uitbesteed. Dit maakt een slanke organisatie mogelijk. De taken van de Directie en van de twee centrale onderdelen van de Wooninvesteringsfonds organisatie –Vastgoed en Financiën– worden hieronder kort toegelicht.

De Directie

De Directie geeft leiding aan de organisatie en draagt bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de gehele organisatie. Zij is daarbij direct verantwoordelijk voor het opzetten en het uitvoeren van het beleid. Tot de kerntaken van de Directie behoren het ontwerpen en het onderhouden van (i) een langetermijnstrategie en (ii) beleid inzake verwerving, verhuur en vervreemding van woningportefeuilles en woningen.

De Directie onderhoudt contacten met alle belanghebbenden: de Raad van Toezicht en de leden van het Wooninvesteringsfonds, de verkopende, beherende en investerende corporaties, de huurders, het Ministerie van VROM, het CFV en de betrokken gemeenten. Daarnaast onderhoudt zij contacten met corporaties die nog niet betrokken zijn, maar wel interesse tonen in het Wooninvesteringsfonds – hetzij via verkoop van woningportefeuilles aan het Wooninvesteringsfonds, hetzij via het nemen van Certificaten.

Vastgoed

De afdeling Vastgoed van het Wooninvesteringsfonds bereidt enerzijds het operationele beleid voor ten behoeve van de Directie en verzorgt anderzijds de dagelijkse invulling van dit beleid. Bij de uitvoering van het beleid, met name op het gebied van de verhuur, worden zo veel mogelijk taken uitbesteed aan de verkopende corporaties. De afdeling Vastgoed ziet daarbij toe op een doelmatige uitvoering.

Meer specifiek bereidt de afdeling Vastgoed ten behoeve van de Directie beleid voor inzake aankoop, beheer en vervreemding van woningen. Onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Vastgoed valt onder meer het verhuur- en het onderhoudsbeleid. Het feitelijke beheer zal door externe partijen (veelal de verkopende corporaties) worden verricht.

De afdeling Vastgoed voert acquisitie onder potentiële verkopende corporaties en sluit ook contracten met verkopende corporaties. Zij ziet actief toe op de verhuur door beherende corporaties door op frequente basis contacten te onderhouden met de beherende corporaties en toe te zien op de uitvoering van groot onderhoud. Tegelijkertijd voert de afdeling overleg met huurders op landelijk niveau. Ten slotte kan de afdeling Vastgoed maatregelen ontwerpen en doorvoeren om de vervreemding van woningportefeuilles te bevorderen en ziet zij toe op een doelmatige verkoop van woningen door de beherende corporaties en makelaars.

Financiën

De afdeling Financiën van het Wooninvesteringsfonds bereidt enerzijds het financiële beleid voor ten behoeve van de Directie en voert anderzijds dit beleid uit. De treasury functie krijgt hierbij bijzondere aandacht. Het financieel beleid wijkt af van het beleid van een reguliere corporatie door de sterke nadruk op de verwerving en de vervreemding van woningportefeuilles en woningen, en door de gekozen financieringsstructuur waarbinnen vreemd vermogen en het Garantievermogen (waaronder de Achtergestelde Lening) gecombineerd worden.

Meer specifiek voert de afdeling Financiën de dagelijkse financiële administratie van het Wooninvesteringsfonds. De afdeling is verantwoordelijk voor het opstellen van interne rapportages ten behoeve van de Directie en het voorbereiden van externe rapportages, zoals jaarverslagen, meerjarenramingen en volkshuisvestingsverslagen. Financiën verzorgt verder de financiële en juridische afwikkeling van aan- en verkooptransacties van woningen. Ten slotte onderhoudt Financiën contacten met banken, investerende corporaties, accountants en het CFV.



FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Het Wooninvesteringsfonds zal zijn voorgenomen activiteiten financieren door middel van het aantrekken van de Achtergestelde Lening en het aangaan van bankleningen.

Achtergestelde Lening/Certificaten

Toegelaten Instellingen die naar eigen inschatting over een overschot aan liquide middelen of over nog onbenutte borgingsruimte beschikken, kunnen het Wooninvesteringsfonds financieren door te investeren in de aangeboden Certificaten.

De Certificaten vallen onder het Garantievermogen van het Wooninvesteringsfonds. Op die grond wordt de hoogte van het aan te trekken en aan te houden Garantievermogen bepaald door de gestelde eisen van het CFV ten aanzien van het *gewenste* Weerstandsvermogen van het Wooninvesteringsfonds en het *aanwezige* Weerstandsvermogen (gecorrigeerd weerstandsvermogen). Het CFV eist dat het gecorrigeerde Weerstandsvermogen ten minste een door het CFV te bepalen percentage van het gecorrigeerde balanstotaal bedraagt. Hierbij zal de correctie met name een afslag van de marktwaarde behelzen, die ten laste wordt gebracht van het Garantievermogen.

Uit de in dit Investeringsmemorandum vastgelegde voorwaarden en condities voor de Certificaten volgt dat als het Wooninvesteringsfonds in enig jaar niet aan de eisen van het CFV mocht voldoen, het Wooninvesteringsfonds geen Rente zal uitkeren en de Call Optie niet zal uitoefenen, om zo de financiële positie te versterken.

Bankleningen

Het Wooninvesteringsfonds zal naast de financiering door het uitgeven van Certificaten ook gebruik maken van bankleningen. Deze bankleningen worden zonder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') aangetrokken. De verhouding tussen het Garantievermogen en het vreemd vermogen zal liggen op ongeveer 40% - 60%.

De bankleningen zijn direct gerelateerd aan de te verwerven woningportefeuilles (waarin garages, parkeerplaatsen en commerciële ruimtes begrepen kunnen zijn). De kredietverstrekkers van de bankleningen zullen naar verwachting zekerheden wensen, zoals een hypotheekrecht op de te verwerven woningcomplexen en een pandrecht op de huurinkomsten. Naast het geven van zekerheden zal het Wooninvesteringsfonds dienen te voldoen aan, met de kredietverstrekkers overeen te komen voorwaarden. Naar verwachting betreffen deze voorwaarden, onder andere, een minimale solvabiliteitsratio, een minimale rentedekkingsratio, een maximale verhouding tussen de uitstaande leningen en de waarde van de woningcomplexen en een minimale aflossingsverplichting bij verkoop van de woningen.

Het Wooninvesteringsfonds zal de renterisico's die voortvloeien uit het aangaan van bankleningen trachten te beperken door de aflossingscondities van de bankleningen af te stemmen op de verwachte kasstromen uit verhuur en verkoop van woningen en gebruik te maken van rentederivaten. Door het aantrekken van leningen met een lange duur (> 10 jaar) zal ook het herfinancieringsrisico worden beperkt.

VOORUITZICHTEN

Het Wooninvesteringsfonds gebruikt een gedetailleerd model op basis van kasstroomvoorspellingen waarmee berekend wordt hoeveel maximaal voor een te verwerven woningportefeuille kan worden geboden, teneinde de in het Prijssupplement in het vooruitzicht gestelde rendementen op Certificaten te kunnen behalen.

Aan de berekeningen liggen aannames in drie categorieën ten grondslag:

1. Procesmatige aannames, aangaande het tijdpad en de hoeveelheid te verwerven woningen;
2. Algemene aannames zoals:
 - Lange termijn inflatie ter bepaling van, onder andere, de huurstijging en de kostenstijging;
 - De transactiekosten bij zowel de verwerving als de vervreemding van woningen, begroot op 1,7% bij verwerving en 1,8% bij vervreemding van de transactiegrootte;
 - Overdrachtsbelasting van 6% van de transactiegrootte;
 - De overheadkosten van de Wooninvesteringsfonds organisatie (de kosten worden voor het eerste jaar op €350,- per woning gesteld en worden geacht evenredig te stijgen met de inflatie);



- Een disconteringspercentage van 4,8%; en
 - Een voorspelperiode van 15 jaar, waarna ten behoeve van het model de woningen die na afloop van de voorspelperiode nog in beheer van het Wooninvesteringsfonds zijn, worden gewaardeerd tegen een marktconforme exit yield.
3. Specifieke aannames betreffende parameters op complexniveau. Deze parameters op complexniveau zijn in overleg met externe deskundigen, zoals een taxateur en onderhoudsdeskundige, vastgesteld. De belangrijkste parameters zijn:
- De leegwaarde (verkoopwaarde vrij van huurders), de leegwaardeontwikkeling in relatie tot de lokale woningmarkt, de passieve mutatiegraad, de onderhoudstaat, de exit yield en de onderhoudsbegroting.



9. RISICOPROFIEL

Naast de overige informatie die in dit Investeringsmemorandum is opgenomen, dienen de navolgende risico's zorgvuldig in overweging te worden genomen bij het beoordelen van de Uitnodiging. Deze factoren kunnen in meer of mindere mate invloed hebben op de waarde en het rendement van de investering in de Certificaten. Dit hoofdstuk beoogt echter niet beperkend of uitputtend te zijn.

Waardering voor de volkshuisvestelijke balans

Verwacht wordt dat Toegelaten Instellingen die Certificaten houden, geacht worden de waarde van de Certificaten (i) te verrekenen met het weerstandsvermogen onder de regels van het CFV en (ii) ten laste te laten brengen van de borgingsruimte volgens het WSW. Het Wooninvesteringsfonds is van oordeel dat dit in lijn zou zijn met de matching gedachte.

Aankoop portefeuilles boven marktwaarde in verhuurde staat

Door zijn financieringsstructuur kan het Wooninvesteringsfonds een lagere disconteringsvoet toepassen dan veel andere partijen en daarmee een hogere koopsom dan gebruikelijk in de markt bieden. Het Wooninvesteringsfonds zal echter geen portefeuilles van Toegelaten Instellingen verwerven voor een koopprijs die boven de totale leegwaarde van de portefeuille ligt. Een en ander kan er toe leiden dat het Wooninvesteringsfonds in bepaalde situaties gedwongen kan zijn een afboeking te doen op de boekwaarde van zijn bezit of zelfs bij een gedwongen verkoop zijn bezit met verlies zal moeten afstoten. Het beleid en de organisatie van het Wooninvesteringsfonds zijn er binnen de voor de sector gebruikelijke grenzen op geënt om een situatie van gedwongen verkoop te doen voorkomen.

Achtergesteld karakter

Houders van Certificaten hebben een achtergesteld recht tot betaling van de Rente en/of de Hoofdsom en zij kunnen in geval van insolventie (waaronder het Faillissement) van het Wooninvesteringsfonds pas dan aanspraak maken op terugbetaling van de Hoofdsom en de Rente, indien alle andere vorderingen van zowel gewone als andere achtergestelde schuldeisers van het Wooninvesteringsfonds volledig zijn voldaan. In geval van Faillissement van het Wooninvesteringsfonds dienen Houders van Certificaten er rekening mee te houden dat de waarde van de Certificaten nihil is.

Sanering door CFV

Artikel 71a van de Woningwet bepaalt dat wanneer Toegelaten Instellingen niet beschikken over de noodzakelijke financiële middelen zij een beroep kunnen doen op saneringssteun van het CFV. Op basis van artikel 6 van het BCFV dient het CFV te beschikken over jaarlijks vast te stellen beleidsregels die aangeven op grond van welke criteria Toegelaten Instellingen voor steunverlening in aanmerking komen. De mogelijkheid een beroep te doen op saneringssteun van het CFV kan in principe het risico van insolventie (waaronder het Faillissement) van het Wooninvesteringsfonds voor Houders van Certificaten verminderen, echter de mogelijke jaarlijkse bijstelling van criteria maakt onduidelijk in welke mate het risico van insolventie van het Wooninvesteringsfonds voor Houders van Certificaten vermindert. Het Wooninvesteringsfonds streeft ernaar een dialoog met het CFV te onderhouden aangaande de bijstelling van criteria door het CFV.

Onbepaalde looptijd

De Certificaten kennen een onbepaalde looptijd hetgeen onder meer inhoudt dat het Wooninvesteringsfonds niet verplicht is om op enig moment over te gaan tot inkoop en/of aflossing van de Certificaten noch dat de Certificaten op enig moment recht geven op gehele of gedeeltelijke terugbetaling van de Hoofdsom. Het Wooninvesteringsfonds streeft er niet naar de Certificaten eeuwig uit te laten staan en hanteert in haar berekeningen de aanname dat Certificaten afgelost worden door uitoefening van de Call Optie indien de financiële positie van het Wooninvesteringsfonds dit vereist.

Uitkering Rente en uitoefening Call Optie afhankelijk van financiële ruimte

Het Wooninvesteringsfonds zal in enig jaar niet tot uitkering van de Rente overgaan, indien op grond van sectorspecifieke wet- en regelgeving uit de reguliere solvabiliteitseisen ten aanzien van het Weerstandsvermogen voortvloeit dat de voor uitkering beschikbare middelen ontoereikend zijn. De financiële ruimte van het Wooninvesteringsfonds voor de betaling van de Rente of de uitoefening van de Call Optie wordt in belangrijke mate bepaald door de ontwikkeling van de passieve mutatiegraad in de woningportefeuille en de leegwaarde van de woningen in portefeuille. Dergelijke factoren zullen in belangrijke mate afhankelijk zijn van de macro-economische ontwikkelingen en de renteontwikkeling. In haar biedingen aan verkopende corporaties hanteert het Wooninvesteringsfonds een



waarderingsmethodiek waarin de jaarlijkse betaling van Rente voorop staat en mogelijk moet zijn indien de belangrijkste waarderingsparameters zich ontwikkelen zoals voorzien op het moment van verwerving.

Vermindering waarde woningportefeuilles

Tegenvallende huurinkomsten, langdurige leegstand, tegenvallende verkoopopbrengsten, onverwacht onderhoud en de verwezenlijking van andere sectorspecifieke risico's (waaronder ook calamiteiten) kunnen ertoe leiden dat, hoewel de Certificaten geen recht geven op een onderliggende waarde, de waarde van de Certificaten vermindert. Vanzelfsprekend spant het Wooninvesteringsfonds zich tot het uiterste in om dergelijke risico's (i) op het moment van verwerving adequaat in te schatten, en (ii) gedurende de exploitatie van het bezit te voorkomen dan wel te beheersen.

Beperkte verhandelbaarheid en overdraagbaarheid

Houders van Certificaten dienen zich te realiseren dat de verhandelbaarheid en de overdraagbaarheid van de Certificaten beperkt is tot Toegelaten Instellingen en dat dit in de praktijk ertoe kan leiden dat de Certificaten op enig moment niet te vervreemden zijn. Het Wooninvesteringsfonds is niet gehouden om Certificaten in te kopen. De Certificaten kunnen bovendien niet geheel of gedeeltelijk worden bezwaard met een beperkt recht, zoals maar niet beperkt tot een recht van pand en/of een recht van vruchtgebruik en economisch niet geheel of gedeeltelijk worden overgedragen.

Waardedaling

Houders van Certificaten dienen er rekening mee te houden dat zij bij de verkoop van een Certificaat minder kunnen ontvangen dan zij bij de aankoop voor dat Certificaat hebben betaald. Houders van Certificaten dienen er voorts rekening mee te houden dat indien zij een Certificaat verkopen voor een prijs beneden de Emissieprijs, het effectief rendement per verkocht Certificaat lager zal zijn dan het in dit Investeringsmemorandum geprognosticeerde rendement.

Verandering wettelijk kader

Houders van Certificaten dienen er rekening mee te houden dat het in dit Investeringsmemorandum geprognosticeerde effectief rendement in belangrijke mate wordt bepaald door de op het Wooninvesteringsfonds van toepassing zijnde regelgeving. Als Toegelaten Instelling kan het Wooninvesteringsfonds gebruik maken van tal van faciliteiten, zo zijn de volkshuisvestelijke activiteiten van het Wooninvesteringsfonds niet belast voor de vennootschapsbelasting. Het Wooninvesteringsfonds kan Houders van Certificaten niet garanderen dat deze faciliteiten de sector, waaronder het Wooninvesteringsfonds, ter beschikking blijven staan.

Beperkte doelomschrijving

Een door het Wooninvesteringsfonds verrichte rechtshandeling dient binnen de omschrijving van zijn statutaire doel te vallen. Het Ministerie van VROM verplicht Toegelaten Instellingen in de statuten een zeer beperkte doelomschrijving op te nemen, welke uitsluitend bepaalt dat de vereniging zich ten doel stelt werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Deze verplicht voorgeschreven doelomschrijving omvat niet het uitgeven van de Certificaten of het anderszins aantrekken van gelden.

Een door het Wooninvesteringsfonds verrichte rechtshandeling is vernietigbaar, indien daardoor het doel werd overschreden en de wederpartij dit wist of zonder eigen onderzoek moest weten; slechts de rechtspersoon kan een beroep op deze grond tot vernietiging doen. Indien het belang van de vereniging met de rechtshandeling is gediend, zal in beginsel een beroep op doeloverschrijding en vernietiging niet kunnen slagen.

De Directie is van oordeel dat het belang van het Wooninvesteringsfonds is gediend met de Uitnodiging en de Uitgifte. Het valt evenwel niet geheel uit te sluiten dat in geval van Faillissement van het Wooninvesteringsfonds de curator een beroep doet op de vernieting. Onder de huidige sectorspecifieke regelgeving ten aanzien van Toegelaten Instellingen (BCFV) is een Faillissement van het Wooninvesteringsfonds niet waarschijnlijk en zal een dergelijk Faillissement slechts met uitdrukkelijke instemming van het Ministerie van VROM tot stand kunnen worden gebracht. Het Ministerie van VROM is volledig op de hoogte van de Uitnodiging en de Uitgifte en heeft daartegen geen bezwaren geuit.



10. FISCALE PARAGRAAF HOUDERS VAN CERTIFICATEN

De hieronder opgenomen informatie geeft op hoofdlijnen de Nederlandse belastinggevolgen weer, verbonden aan de verwerving, het houden, (het verkrijgen van) de aflossing en de verkoop van de niet-beursgenoteerde effecten op naam met een nominale waarde van € 500.000,- (hierna te noemen: de 'Certificaten' of het 'Certificaat').

De informatie is niet bedoeld als een belastingadvies en vormt geen uitputtende beschrijving van de mogelijke Nederlandse belastingaspecten verbonden aan de hiervoor beschreven acties met betrekking tot de Certificaten. Potentiële kopers van Certificaten dienen hiertoe hun eigen belastingadviseur te raadplegen. In het navolgende wordt uitgegaan van de fiscale wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels, zoals van kracht in Nederland op 1 augustus 2005.

Vennootschapsbelasting

Algemeen

Aangezien alleen Toegelaten Instellingen als Houder van een Certificaat kunnen optreden, zullen de (potentiële) Houders van Certificaten de rechtsvorm van vereniging of stichting hebben. Verenigingen en/of stichtingen zijn alleen onderworpen aan de vennootschapsbelasting indien en voor zover zij een onderneming drijven in de zin van de vennootschapsbelasting. Of en zo ja, in hoeverre het verstrekken van de onderhavige lening (en daarmee de verwerving, het houden, (het verkrijgen van) de aflossing en de verkoop van de Certificaten) geschiedt in het kader van het drijven van een onderneming in de zin van de vennootschapsbelasting en derhalve een ondernemingsactiviteit is in de zin van de vennootschapsbelasting, zal met een belastingadviseur moeten worden afgestemd.

Verwerven, houden, aflossen en verkopen van de Certificaten als Ondernemingsactiviteiten

Wordt de lening (waaronder wordt verstaan de verwerving, het houden, (het verkrijgen van) de aflossing en de verkoop van Certificaten) verstrekt in het kader van ondernemingsactiviteiten in de zin van de vennootschapsbelasting, dan zal het netto resultaat erop zoals rente en vervreemdingsopbrengst worden belast met vennootschapsbelasting tegen het normale vennootschapsbelasting tarief (oplopend tot 31,5% voor 2005 en 30,5% voor 2006 (tarief 2006 wordt mogelijk verlaagd tot 29,6%)) tenzij een vrijstelling van toepassing is.

Toegelaten Instellingen zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting voor zover de voordelen worden behaald met werkzaamheden die zijn toegestaan op grond van het Besluit van 9 oktober 1992, houdende regels betreffende instellingen, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting (hierna te noemen 'BBSH 1992'). De Toegelaten Instellingen verstrekken een lening aan een andere Toegelaten Instelling (het Wooninvesteringsfonds). Het verstrekken van een lening is niet expliciet genoemd in het BBSH 1992. Het verstrekken van een zodanige lening past volgens het Ministerie van VROM in beginsel binnen het BBSH 1992 omdat deze lening in het verlengde ligt van de werkzaamheden zoals genoemd in het BBSH 1992.

Voor de fiscaliteit is echter het Ministerie van Financiën competent, zodat de opvatting van het Ministerie van VROM slechts als indicatief kan worden beschouwd. Er zijn met de belastingdienst geen afspraken gemaakt of het verstrekken van de onderhavige lening geheel dan wel gedeeltelijk kwalificeert als werkzaamheid die is toegestaan op grond van het BBSH 1992.

Verwerven, houden, aflossen en verkopen van de Certificaten als niet-ondernemingsactiviteiten

Wordt de lening (waaronder wordt verstaan de verwerving, het houden, (het verkrijgen van) de aflossing en de verkoop van Certificaten) niet verstrekt in het kader van ondernemingsactiviteiten in de zin van de vennootschapsbelasting, dan is het verstrekken van de lening niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting.

Dividendbelasting

Voor belastingplicht voor de dividendbelasting is vereist dat de Houders van Certificaten gerechtigd zijn tot de opbrengst van aandelen in, en winstbewijzen van en hybride geldleningen aan in Nederland gevestigde vennootschappen welke kapitaal geheel of ten dele in aandelen is verdeeld. De vereniging is geen vennootschap met in aandelen verdeeld kapitaal, zodat geen sprake is van belastingplicht voor de dividendbelasting.



Kapitaalsbelasting

De vereniging heeft geen in aandelen verdeeld kapitaal, zodat geen sprake is van belastingplicht voor de kapitaalsbelasting.

Overdrachtsbelasting

Overdrachtsbelasting wordt geheven ter zake van de verkrijging van onroerende zaken of van rechten waaraan deze zijn onderworpen. Onder verkrijging wordt mede verstaan de verkrijging van het economische eigendom. Er is sprake van een economische eigendomsverkrijging indien de Certificaten kunnen worden aangemerkt als "een samenstel van rechten en verplichtingen met betrekking tot de onroerende zaken dat een belang bij die zaken of rechten vertegenwoordigt". Het Certificaat noch de rente is gekoppeld aan de onroerende zaken van het Wooninvesteringsfonds, zodat de uitgifte van de obligatie in beginsel niet tot verschuldigheid van overdrachtsbelasting zal leiden.

Omzetbelasting

Het verstrekken van een lening is vrijgesteld van omzetbelasting. Over de rente is derhalve geen omzetbelasting verschuldigd.



11. VERKLARINGEN DOOR DE DIRECTIE TEN BEHOEVE VAN DE BEOORDELING

Er zijn geen rechtszaken of arbitrages bekend die een belangrijke invloed kunnen hebben of in het recente verleden hebben gehad op de financiële en fiscale positie van het Wooninvesteringsfonds.

Er zijn geen onderbrekingen in de activiteiten bekend die een belangrijke invloed kunnen hebben of in het recente verleden hebben gehad op de financiële positie van het Wooninvesteringsfonds.

Het Wooninvesteringsfonds bezit geen aandelen in het kapitaal van ondernemingen waarvan het bezit in belangrijke mate van invloed zou kunnen zijn op de beoordeling van de activa en de passiva, de financiële positie of de resultaten van het Wooninvesteringsfonds.

BIJLAGE I MEDEDELINGEN DOOR DE ACCOUNTANT

MEDEDELING T.A.V. DE OPGENOMEN JAARCIJFERS

Wij zijn van oordeel dat de in dit Investeringsmemorandum opgenomen jaarcijfers 2004, 2003 en 2002 op alle van materieel belang zijnde aspecten in overeenstemming zijn met de jaarrekeningen waaraan deze zijn ontleend. Bij deze jaarrekeningen hebben wij op 30 juni 2005, 29 juni 2004 en 21 maart 2003, een goedkeurende accountantsverklaring verstrekt. Deze verklaringen zijn opgenomen bij de jaarrekeningen over genoemde jaren, die een geïntegreerd onderdeel uitmaken van dit Investeringsmemorandum.

Utrecht, 22 september 2005
KPMG Accountants N.V.

MEDEDELING VAN DE ACCOUNTANT

Opdracht

Wij hebben kennis genomen van het Investeringsmemorandum d.d. 22 september 2005, van vereniging Wooninvesteringsfonds, Hilversum, met als doel vast te stellen of het Investeringsmemorandum ten minste die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van artikel 2 lid 2 en lid 5 van het Besluit toezicht effectenverkeer 1995 en de nadere regeling gedragstoezicht effectenverkeer 2002 zijn vereist, hoewel de vereniging niet is onderworpen aan de vergunningsvereisten in het kader van de Wet toezicht effectenverkeer. Het Investeringsmemorandum is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Directie van de vereniging. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring te verstrekken zoals bedoeld in art 2.4 van de bijlage bij het Besluit toezicht effectenverkeer 1995.

Werkzaamheden

Op grond van in Nederland van kracht zijnde richtlijnen voor accountantscontrole, dienen onze werkzaamheden zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het Investeringsmemorandum, voor zover van toepassing, ten minste die gegevens bevat die op grond van artikel 2 lid 2 en lid 5 van het Besluit toezicht effectenverkeer 1995 en de nadere regeling gedragstoezicht effectenverkeer 2002 zijn vereist. Tenzij het tegendeel uitdrukkelijk in het Investeringsmemorandum is vermeld, is op de in het Investeringsmemorandum opgenomen gegevens geen accountantscontrole toegepast. Wij zijn van mening dat onze werkzaamheden een deugdelijke grondslag vormen voor ons oordeel.

Oordeel

Wij zijn van oordeel dat het Investeringsmemorandum ten minste die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van artikel 2 lid 2 en lid 5 van het Besluit toezicht effectenverkeer 1995 en de nadere regeling gedragstoezicht effectenverkeer 2002 zijn vereist.

Utrecht, 22 september 2005
KPMG Accountants N.V.

BIJLAGE II BEKNOPTE JAARREKENINGEN 2002, 2003 EN 2004

Deze bijlage bevat een beknopte weergave van de jaarrekeningen 2002, 2003 en 2004 alsmede de toelichting op de jaarrekening 2004.

De jaarrekeningen zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van de leiding van het Wooninvesteringsfonds. De jaarrekeningen 2002, 2003 en 2004 zijn gecontroleerd door de accountant en goedgekeurd door de Algemene Vergadering van het Wooninvesteringsfonds.

BALANS 2004, 2003, 2002 (voor resultaatverdeling)

Balans	31 december 2004	31 december 2003	31 december 2002
(in euro)			
Activa			
<i>Vaste activa</i>			
Immateriële vaste activa	522.525	-	-
<i>Vlottende activa</i>			
Debiteuren	-	-	-
Te ontvangen rente	-	-	16.654
<i>Liquide middelen</i>	99.056	103.463	83.846
<i>Totaal activa</i>	<i>621.581</i>	<i>103.463</i>	<i>100.500</i>
Passiva			
<i>Eigen vermogen</i>			
Algemene reserve	98.296	95.634	26.449
Onverdeeld resultaat	-11.981	2.662	69.185
	86.315	98.296	95.634
<i>Kortlopende schulden</i>	535.266	5.167	4.866
<i>Totaal passiva</i>	<i>621.581</i>	<i>103.463</i>	<i>100.500</i>

WINST- EN VERLIESREKENING 2004, 2003, 2002

	2004	2003	2002
(in euro)			
Bedrijfsopbrengsten			
Contributie	-	-	-
Disagio	-	-	-
Totaal bedrijfsopbrengsten	-	-	-
Bedrijfslasten			
Algemene kosten	13.892	18.525	3.741
Bedrijfsresultaat	13.892	18.525	3.741
Bedrijfsresultaat	-13.892	-18.525	-3.741
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	1.911	21.187	72.926
Rentelasten	-	-	-
Totaal financiële baten en lasten	1.911	21.187	72.926
Resultaat	-11.981	2.662	69.185

TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING 2004

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van Titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek alsmede de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Vergelijkende cijfers

De vergelijkende cijfers in de jaarrekening zijn ontleend aan de jaarrekening over 2003 van het Wooninvesteringsfonds.

Waarderingsgrondslagen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van nominale waarde, tenzij anders vermeld.

Bedrijfsopbrengsten worden verantwoord in het jaar dat zij gerealiseerd zijn. De bedrijfslasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Toelichting op de balans

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa betreffen de kosten die samenhangen met het verkrijgen van de status van Toegelaten Instelling, verwerving van onroerend goed en de hiermee samenhangende financiering. De kosten zullen worden afgeschreven over een periode van 5 jaar of voor zover de kosten betrekking hebben op de verwerving van onroerend worden geactiveerd als materieel vast actief bij de verwerving van het onroerend goed en als zodanig worden afgeschreven.

Liquide middelen

De liquide middelen van het Wooninvesteringsfonds betreffen een rekening courant bij de Bank Nederlandse Gemeenten.



Kortlopende schulden

Ter financiering van de opstartkosten van het Wooninvesteringsfonds is door Aedes, Vereniging van Woningcorporaties een variabele rentedragende kortlopende lening verstrekt. Per 31 december 2004 is een bedrag van €522.525,- opgenomen onder deze lening. Zodra de status van Toegelaten Instelling door het Wooninvesteringsfonds is verkregen zal deze lening worden terugbetaald. De directie van Aedes, Vereniging van Woningcorporaties is zich ervan bewust dat deze lening niet kan worden terugbetaald indien het Wooninvesteringsfonds de status van Toegelaten Instelling niet zal verkrijgen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Contributie

Voor 2004 is, gelet op de aanwezige financiële reserves, door de Algemene Vergadering vastgesteld dat geen contributie geheven wordt.

Algemene kosten

De algemene kosten bestaan uit doorbelaste loonkosten, bankkosten, accountantskosten en overige algemene kosten.

Rentebaten

In 2004 is uitsluitend rente ontvangen op de rekeningcourant. In 2002 en 2003 is er nog sprake geweest van het in rekening brengen van een rentekorting bij een woningcorporatie doordat de betreffende woningen waaraan de oorspronkelijke lening is verstrekt zijn overgedragen aan derden.

Werknemers

Bij het Wooninvesteringsfonds is een werknemer in dienst geweest gedurende een gedeelte van het verslagjaar.

Bestuurdersbezoldiging

In 2004 is aan de interim-bestuurder een managementfee betaald.

Overige gegevens

Resultaatbestemming

Het resultaat over het boekjaar 2004 is, conform het besluit van de Algemene Vergadering, in mindering gebracht op de algemene reserve.



BIJLAGE III VASTGOED KARAKTERISTIEKEN EN FINANCIËLE PARAMETERS - VOORGENOMEN AANKOPEN

De in deze bijlage vermelde informatie, karakteristieken en parameters dienen uitsluitend ter indicatie; er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het Wooninvesteringsfonds wijst er nadrukkelijk op dat de omvang, karakteristieken en samenstelling van de uiteindelijk te verwerven woningenportefeuilles kunnen afwijken van de informatie die in deze bijlage is weergegeven.

Er worden met een zevental verkopende corporaties concrete gesprekken gevoerd ter verwerving van woningcomplexen (en sporadisch de daarin voorkomende commerciële ruimtes, parkeerplaatsen en garages). In zijn totaliteit bestrijken de gesprekken circa 2.300 woningen die het Wooninvesteringsfonds na verkrijging van de status van Toegelaten Instelling ambieert te verwerven. Met de verwerving van de circa 2.300 woningen zal een bedrag gemoeid zijn van naar verwachting circa € 240 miljoen. Dit bedrag wordt naar schatting voor 40% gefinancierd door de Uitgifte van Certificaten en voor 60% met bankleningen.

Om Toegelaten Instellingen die overwegen in te schrijven op Certificaten in staat te stellen zich een oordeel te vormen omtrent de aard en het soort te verwerven bezit en de voor de financiering hiervan relevante parameters, heeft het Wooninvesteringsfonds een analyse gemaakt van enkele belangrijke karakteristieken van de circa 2.300 te verwerven woningen.

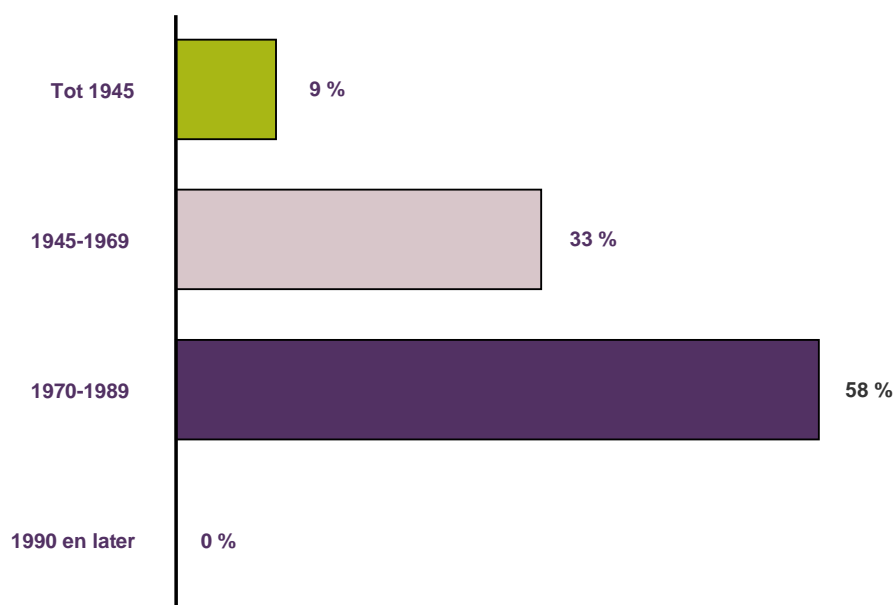
KARAKTERISTIEKEN VAN VASTGOED

De analyse leert dat er een grote verscheidenheid bestaat naar type met uiteenlopende locaties, bouwjaren en huurprijzen.

Jaren zeventig en tachtig woningen van goede kwaliteit:

De analyse wijst uit dat het merendeel van de 2.300 woningen, die naar verwachting door het Wooninvesteringsfonds aangekocht zal worden, in de jaren zeventig en tachtig gebouwd is en van goede kwaliteit is. Slechts in een aantal situaties zijn er grotere bouwtechnische ingrepen te verwachten. Deze zijn in voldoende mate in kaart gebracht en bij de prijsbepaling is rekening gehouden met deze ingrepen.

Bouwjaar van woningen



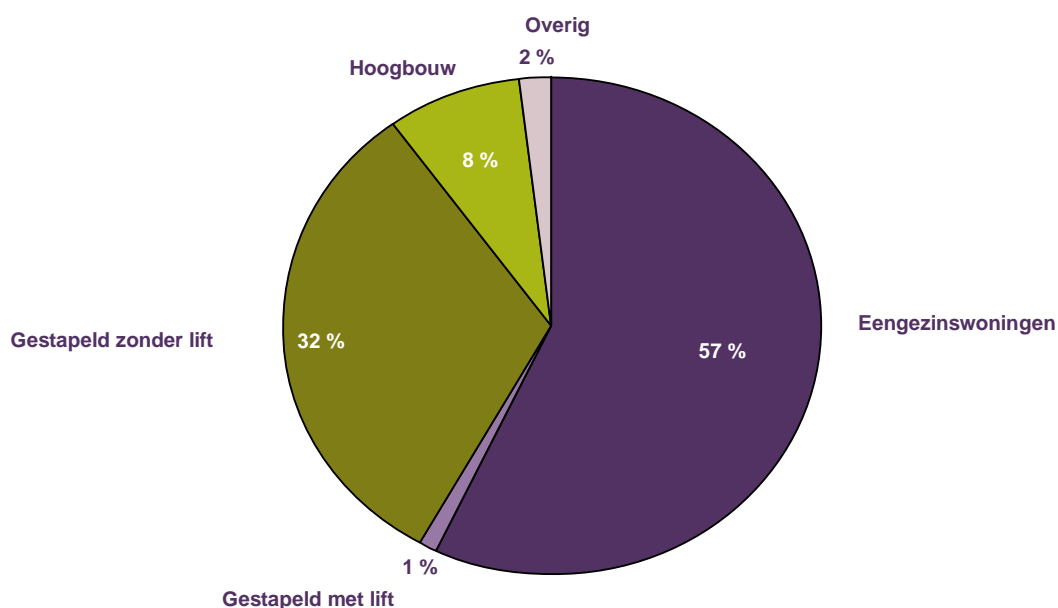
De 'oudere' aan het Wooninvesteringsfonds aangeboden woningen zijn door de verkopende corporaties goed onderhouden. Enkele van deze complexen zijn grondig gerenoveerd. De complexen die tijdens of voor de jaren zeventig zijn gebouwd verkeren derhalve eveneens in een goede staat.

Tot op heden worden er geen woningen aangeboden die gebouwd zijn in de jaren negentig en later. De borgingsruimte van het WSW is voor deze woningen vaak relatief hoog ten opzichte van de leegwaarde. Verkoop van 'nieuwe' complexen levert derhalve beperkte additionele financieringsruimte op en is daardoor minder interessant voor verkopende corporaties.

Gevarieerde portefeuille van eengezinswoningen en gestapelde bouw:

De geanalyseerde woningen variëren van eengezinswoningen tot hoogbouw (flats). Door de verschillen in karakteristieken ontstaat een gevarieerde portefeuille met naar verwachting een lager exploitatie- en verkoopsrisico.

Woningtypen

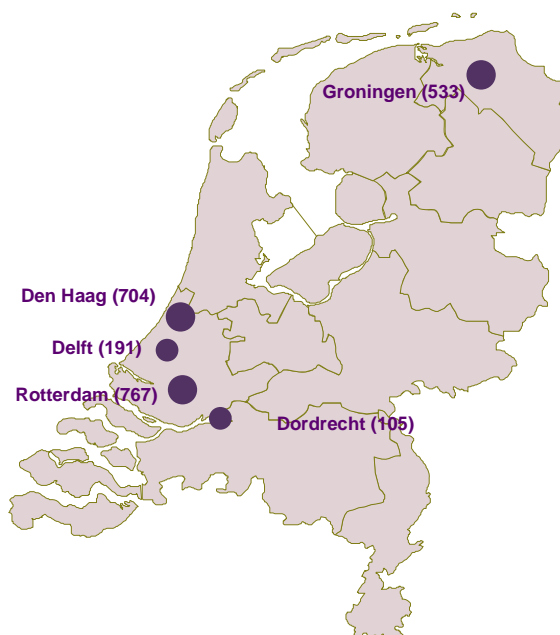


De exploitatie van eengezinswoningen verschilt van bijvoorbeeld appartementen en flats. Zo hebben eengezinswoningen geen liften en gemeenschappelijke ruimten waar onderhoud aan dient te worden gepleegd. Het verkooptempo van eengezinswoningen verschilt eveneens van appartementen en flats. De laatste twee woningtypen hebben over het algemeen een hogere mutatiegraad, waardoor woningen sneller aan particulieren verkocht kunnen worden. Een ander punt waarop verkoop van eengezinswoningen mogelijk verschilt van verkoop van appartementen is de noodzaak tot splitsing van de woningen. Het Wooninvesteringsfonds koopt bij voorkeur alleen woningen die reeds zijn gesplitst of waarvoor, zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk toestemming tot splitsen is verleend.

Landelijke spreiding van objecten:

De geanalyseerde woningen zijn verspreid over heel Nederland. De uiteindelijke geografische spreiding zal sterk beïnvloed worden door de uiteindelijke selectie van woningcorporaties waarmee definitieve overeenstemming over verkoop aan het Wooninvesteringsfonds zal worden bereikt.

Locaties en aantallen waar woningen worden verworven

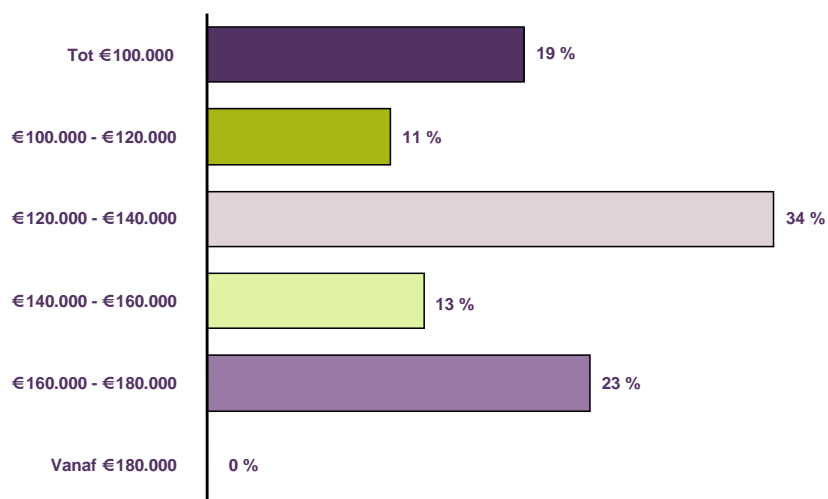


De geanalyseerde woningen concentreren zich in en rond de grotere steden. Het betreft voornamelijk steden waarbinnen de opgave groot is. Het is beleid van het Wooninvesteringsfonds dat het geen complexen koopt die voor herstructurering in aanmerking komen. De verkopende corporaties verkopen kwalitatief goede woningen en investeren de opbrengsten in herstructurering en nieuwbouw.

Leegwaarde bereikbaar voor 'starters'

De leegwaarde van de geanalyseerde woningen varieert veelal tussen de €90.000,- en €180.000,-. De verkoopvooruitzichten voor dit segment voor de komende jaren zijn positief. Het is een segment dat voor starters en zeker tweeverdieners zeer bereikbaar is. Door de stagnerende nieuwbouw zal er de komende jaren meer vraag dan aanbod zijn in dit segment.

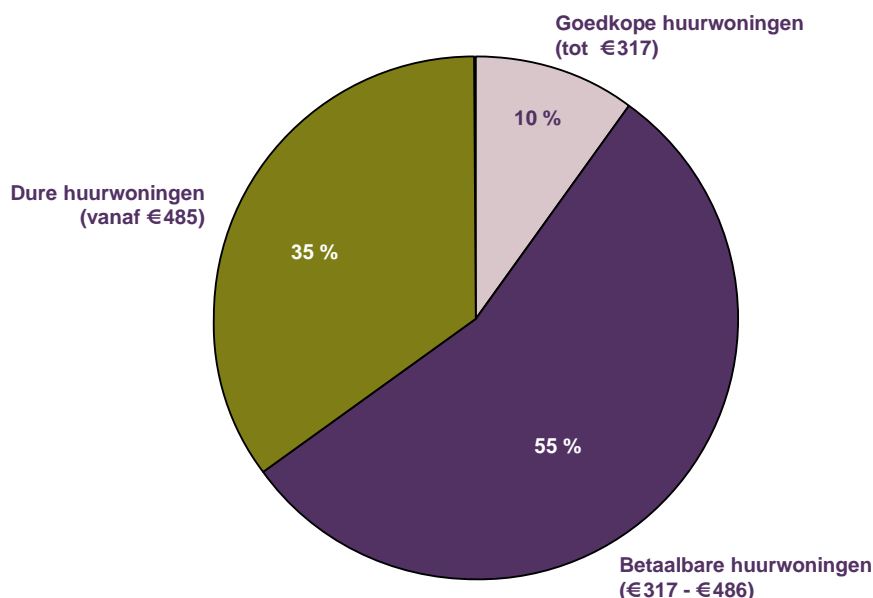
Leegwaarden van woningen in eerste tranche



Betaalbare huren:

Uit de deelanalyse blijkt dat het Wooninvesteringsfonds voornamelijk betaalbare en duurdere huurwoningen aangeboden krijgt. Het percentage duurdere huurwoningen dat wordt verkocht aan het Wooninvesteringsfonds is hoger dan het landelijke percentage.

Verdeling huurprijzen



Verkoop op basis van 7% natuurlijke mutatie:

Het Wooninvesteringsfonds koopt woningcomplexen in verhuurde staat. Zodra woningen leeg komen zullen ze in de verkoop komen. De gemiddelde mutatie van de nu aan het Wooninvesteringsfonds aangeboden woningen bedraagt 7% per jaar voor de middellange termijn.

Gedurende het verkoopproces aan het Wooninvesteringsfonds kan het voorkomen dat woningen bij mutatie vrij komen. In overleg tussen het Wooninvesteringsfonds en de verkopende corporatie wordt besloten of de woningen door de verkopende corporatie worden verkocht en derhalve niet worden meegenomen in de verkoopopbrengst of dat het Wooninvesteringsfonds de woning koopt en deze verkoopt na overdracht aan het Wooninvesteringsfonds. Afhankelijk van het feit of de verkopende corporatie reeds een verkoopprogramma is gestart voor het betreffende complexen zal worden gekozen voor verkoop door de corporatie of door het Wooninvesteringsfonds.

FINANCIËLE PARAMETERS

Indien de circa 2.300 woningen worden verworven zal daar naar verwachting een bedrag mee gemoeid zijn van circa € 240 miljoen. De gemiddelde verwervingsprijs van een woning komt uit op circa € 105.000,- per woning inclusief overdrachtsbelasting en overige transactiekosten. Na aftrek van overdrachtsbelasting en overige transactiekosten betekent dit dat het Wooninvesteringsfonds gemiddeld circa 75-80% van de leegwaarde van de woningen biedt. Indien de vrijstelling van overdrachtsbelasting van toepassing is, zal het Wooninvesteringsfonds dit voordeel geheel ten goede laten komen aan de verkopende corporatie(s) waardoor deze uiteindelijk een hoger percentage van de leegwaarde van de woningen ontvangen.

De financiën van het Wooninvesteringsfonds en daarmee haar vermogen haar verplichtingen jegens de Houders van Certificaten na te komen, worden onder andere bepaald door de volgende parameters, welke zijn gebruikt voor de waardebeoordeling van de woningcomplexen.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn afhankelijk van het aantal woningen en de huur per woning. Het aantal woningen neemt af door verkopen aan zittende huurders en aan particulieren. De huur stijgt jaarlijks binnen de wettelijke bepalingen. De gemiddelde huur per woning bedraagt in 2005 circa €425,- per woning per maand. De gemiddelde huurstijging waarmee gerekend wordt, bedraagt 2,0% per jaar.

Verkoopopbrengsten

De verkoopopbrengsten zijn afhankelijk van het aantal verkochte woningen en de verkoopwaarde. Het aantal verkochte woningen hangt af van de interesse tot kopen bij zittende huurders en de hoogte van de 'natuurlijke mutatiegraad'. De gemiddelde laatst bekende leegwaarde van de woningen bedraagt circa €132.500,- per woning. De gemiddelde natuurlijke mutatiegraad bedraagt circa 7%.

Beheerkosten

Verkopende corporaties krijgen per verhuureenheid een vaste beheervergoeding. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd. Over 2005 zal de vergoeding aan corporaties gemiddeld circa €610,- per woning per jaar bedragen.

Onderhoudskosten

De onderhoudskosten bevatten zowel het dagelijks onderhoud als planmatig onderhoud op basis van door het Wooninvesteringsfonds vast te stellen budgetten. Het Wooninvesteringsfonds laat de onderhoudsstaat en de meerjaren-onderhoudsbegroting van de te verwerven woningen toetsen. Het gemiddelde onderhoud aan de woningen over de jaren 2005 tot en met 2009 bedraagt circa €1.130,- per woning per jaar.

Overige kosten

Onder overige kosten vallen niet hierboven genoemde kosten. Ten eerste zijn er de kosten voortvloeiend uit splitsing, erfpacht en afkoop van erfpacht, gemeentelijke belastingen en verzekeringen, welke over 2005 gezamenlijk gemiddeld € 500,- per woning per jaar bedragen. Daarnaast is er de overhead van het Wooninvesteringsfonds zelf die € 350,- per woning per jaar bedraagt in 2005.

Interestkosten

Het Wooninvesteringsfonds financiert de te verwerven woningen deels met bankleningen zonder borging van het WSW. Naar verwachting zal ongeveer 60% op deze wijze gefinancierd worden.

FINANCIERINGSVOORWAARDEN

Met betrekking tot de financiering van de voorgenomen aankopen van de circa 2.300 woningen is het Wooninvesteringsfonds een intentieovereenkomst overeengekomen met een kredietverstrekker die een kredietfaciliteit (banklening) ter beschikking stelt van € 150 miljoen bij verwerving van de woningportefeuilles. Deze kredietfaciliteit heeft de volgende kenmerken:

- Looptijd: 10 tot 15 jaar, naar keuze van het Wooninvesteringsfonds
- Rente-opslag: 30 tot 35 basispunten, afhankelijk van de looptijd
- Aflossing: bij verkoop van een woning, 110% van het deel van de kredietfaciliteit dat bij aankoop van de woning kan worden toegerekend aan de woning
- Zekerheden: een bankhypotheek op de te verwerven woningen en een pandrecht op de huurinkomsten
- Voorwaarden: een minimale solvabiliteit van 32,5% (de verhouding Garantievermogen / balanstotaal), een minimale rentedekkingsratio van 1,3 (de verhouding netto huurinkomsten + verkoopopbrengsten / de interestlasten), een maximale verhouding tussen de uitstaande leningen en de waarde van de woningcomplexen van 70%



[Deze pagina is met opzet blanco gelaten.]

BIJLAGE IV INSCHRIJFFORMULIER

De ondergetekende Toegelaten Instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet:

Statutaire naam _____
Statutaire zetel _____
Kantooradres (straat) _____
Kantooradres (postcode en plaats) _____
Kantoor telefoon _____
Kantoor fax (indien van toepassing) _____
Inschrijvingsnummer in het handelsregister¹ _____
Toelatingsnummer _____
Bank en bankrekening t.b.v. betaling _____ rek _____
Depotnummer _____ (indien reeds bekend)

Rechtsgeldig vertegenwoordigd door²:

1. Voornamen (voluit) _____
Achternaam _____
Titel (indien van toepassing) _____
Adres (privé) _____
Postcode en woonplaats (privé) _____
Nummer legitimatiebewijs _____
2. Voornamen (voluit) _____
Achternaam _____
Titel (indien van toepassing) _____
Adres (privé) _____
Postcode en woonplaats (privé) _____
Nummer legitimatiebewijs _____

Verklaart hierbij, onder de voorwaarden als opgenomen in het Investeringsmemorandum d.d. 22 september 2005, in te schrijven voor maximaal _____ (zegge _____) Certificaten, uitgegeven onder Tranche nummer _____, met een nominale waarde van vijfhonderdduizend euro (€500.000,-) per Certificaat en derhalve een gedeelte van de Achtergestelde Lening aan het Wooninvesteringsfonds te willen verstrekken, ten belope van het

¹ S.v.p. origineel uit het handelsregister dat niet ouder is dan drie maanden, alsmede een kopie van de laatste statuten meesturen.

² S.v.p. kopie geldig paspoort of rijbewijs meesturen.



hiervoor vermelde aantal Certificaten of zoveel minder Certificaten als aan ondergetekende(n) zullen worden toegewezen.

De ondergetekende garandeert hierbij dat hij:

- (i) kennis heeft genomen van het bepaalde in het Investeringsmemorandum en dit uitdrukkelijk aanvaardt met inachtneming en aanvaarding van alle risico's die aan het verstrekken van de Achtergestelde Lening zijn verbonden;
- (ii) de status van Toegelaten Instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet bezit en iedere wijziging in deze status gedurende de periode dat hij Certificaten houdt, onverwijld zal mededelen aan het Wooninvesteringsfonds;
- (iii) de Certificaten uitsluitend zal overdragen aan andere Toegelaten Instellingen en zich zal conformeren aan het besluit van de Directie van het Wooninvesteringsfonds ten aanzien van de overdracht van de Certificaten; en
- (iv) de Certificaten niet geheel of gedeeltelijk zal bezwaren met enig beperkt recht, zoals maar niet beperkt tot een recht van pand of een recht van vruchtgebruik noch het economisch eigendom geheel of gedeeltelijk zal overdragen.

De ondergetekende geeft hierbij onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, aan het Wooninvesteringsfonds, om, indien en voor zover (een of meer van) de hiervoor vermelde Certificaten zijn toegewezen, namens de ondergetekende alle noodzakelijke (rechts)handelingen te verrichten die nuttig of gewenst worden geacht ter verwezenlijking van de Uitgifte, zulks in de ruimste zin van het woord, zijnde onder deze volmacht uitdrukkelijk begrepen het openen van de Effectenrekening bij de Aangewezen Bank en het automatisch afschrijven van het door ondergetekende verschuldigde Stortingsbedrag van de Effectenrekening.

De ondergetekende geeft hierbij bovendien onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, aan het Wooninvesteringsfonds om, indien en voor zover (een of meer van) de hiervoor vermelde Certificaten zijn toegewezen, namens de ondergetekende alle noodzakelijke (rechts)handelingen te verrichten die nuttig of gewenst worden geacht ter uitoefening van de Call Optie en het daarmee beoogde rechtsgevolg, zulks in de ruimste zin van het woord.

De ondergetekende verklaart hierbij kennis te hebben genomen van alle in het Investeringsmemorandum verstrekte informatie.

Aldus getekend te _____ op _____

(handtekening)

Naam _____

(handtekening)

Naam _____



BIJLAGE V AKTE VAN OVERDRACHT

AKTE VAN OVERDRACHT

Verkoper, Toegelaten Instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet,

Statutaire naam _____

Statutaire zetel _____

Kantooradres (straat) _____

Kantooradres (postcode en plaats) _____

Kantoor telefoon _____

Kantoor fax (indien van toepassing) _____

Inschrijvingsnummer in het handelsregister¹ _____

Toelatingsnummer _____

Bank en bankrekening t.b.v. betaling _____ rek _____

Depotnummer _____ (indien reeds bekend)

rechtsgeldig vertegenwoordigd door²:

1. Voornamen (voluit) _____

Achternaam _____

Titel (indien van toepassing) _____

Adres (privé) _____

Postcode en woonplaats (privé) _____

Nummer legitimatiebewijs _____

2. Voornamen (voluit) _____

Achternaam _____

Titel (indien van toepassing) _____

Adres (privé) _____

Postcode en woonplaats (privé) _____

Nummer legitimatiebewijs _____

in deze optredende als houder van _____ Certificaten op naam uitgegeven door het Wooninvesteringsfonds onder Tranchenummer _____ op _____, 20____, draagt door de ondertekening van deze akte de Certificaten althans alle daarin belichaamde rechten over aan:

¹ S.v.p. origineel uit het handelsregister dat niet ouder is dan drie maanden, alsmede een kopie van de laatste statuten meesturen.

² S.v.p. kopie geldig paspoort of rijbewijs meesturen.



Koper, Toegelaten Instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet,

Statutaire naam _____

Statutaire zetel _____

Kantooradres (straat) _____

Kantooradres (postcode en plaats) _____

Kantoor telefoon _____

Kantoor fax (indien van toepassing) _____

Inschrijvingsnummer in het handelsregister³ _____

Toelatingsnummer _____

Bank en bankrekening t.b.v. betaling _____ rek _____

Depotnummer _____ (indien reeds bekend)

rechtsgeldig vertegenwoordigd door⁴:

1. Voornamen (voluit) _____

Achternaam _____

Titel (indien van toepassing) _____

Adres (privé) _____

Postcode en woonplaats (privé) _____

Nummer legitimatiebewijs _____

2. Voornamen (voluit) _____

Achternaam _____

Titel (indien van toepassing) _____

Adres (privé) _____

Postcode en woonplaats (privé) _____

Nummer legitimatiebewijs _____

die door de medeondertekening dezer akte in eigendom aanvaardt zulks met alle aan de Certificaten verbonden rechten, verplichtingen en lasten en onder gehoudenheid van Koper om zich terzake van de Certificaten en de overdracht van de Certificaten volledig te conformeren aan de in het Investeringsmemorandum d.d. 22 september 2005 opgenomen voorwaarden, resp. de daarop betrekking hebbende wettelijke en andere bepalingen, al welke voorwaarden en bepalingen aan Koper volledig bekend zijn en door Koper volledig worden aanvaard:

In overeenstemming hiermede verzoeken Verkoper en Koper aan het Wooninvesteringsfonds althans de Directie goedkeuring te verlenen aan de overdracht van Certificaten en de overschrijving van de Certificaten ten name van Koper te bewerkstellingen.

³ S.v.p. origineel uit het handelsregister dat niet ouder is dan drie maanden, alsmede een kopie van de laatste statuten meesturen.

⁴ S.v.p. kopie geldig paspoort of rijbewijs meesturen.



Koper garandeert hierbij dat hij:

- (i) de status van Toegelaten Instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet bezit en iedere wijziging in deze status gedurende de periode dat hij Certificaten houdt, onverwijld zal mededelen aan het Wooninvesteringsfonds;
- (ii) kennis heeft genomen van het bepaalde in het Investeringsmemorandum en dit uitdrukkelijk aanvaardt met inachtneming en aanvaarding van alle risico's die aan het verstrekken van de Achtergestelde Lening zijn verbonden;
- (iii) de Certificaten uitsluitend zal overdragen aan andere Toegelaten Instellingen en zich zal conformeren aan het besluit van de Directie van het Wooninvesteringsfonds ten aanzien van de overdracht van de Certificaten;
- (iv) de Certificaten niet geheel of gedeeltelijk zal bezwaren met enig beperkt recht, zoals maar niet beperkt tot een recht van pand of een recht van vruchtgebruik noch het economisch eigendom geheel of gedeeltelijk zal overdragen.

Koper en Verkoper geven hierbij onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, aan het Wooninvesteringsfonds, om namens Koper en Verkoper alle noodzakelijke (rechts)handelingen te verrichten die nuttig of gewenst worden geacht om de effectuering van deze overdracht tot volkomenheid te brengen, zulks in de ruimste zin van het woord, zijnde onder deze volmacht uitdrukkelijk begrepen het in naam van Koper openen van de Effectenrekening bij de Aangewezen Bank en het overschrijven van de Certificaten. Koper en Verkoper verklaren onderling de aan de overdracht verbonden betaling te hebben georganiseerd.

Koper geeft hierbij bovendien onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, aan het Wooninvesteringsfonds om namens Koper alle noodzakelijke (rechts)handelingen te verrichten die nuttig of gewenst worden geacht ter uitoefening van de Call Optie en het daarmee beoogde rechtsgevolg, zulks in de ruimste zin van het woord.

Aldus getekend

te _____ op _____ 20__ te _____ op _____ 20__

namens **Koper**

namens **Verkoper**

(handtekening)

(handtekening)

Naam _____

Naam _____

(handtekening)

(handtekening)

Naam _____

Naam _____

De uitgevende instelling Wooninvesteringsfonds gevestigd te Hilversum, verklaart goedkeuring te verlenen aan de overdracht van de Certificaten aan de aan de ommezijde van deze akte genoemde nieuwe Houder van Certificaten, waarvan zij door de ondertekening de voormalige Houder van Certificaten schriftelijk in kennis zal stellen.

Aldus getekend te _____ op _____

namens het Wooninvesteringsfonds,

(handtekening)

Naam _____



[Deze pagina is met opzet blanco gelaten.]

BIJLAGE VI PRIJSSUPPLEMENT TRANCHENUMMER 1

Dit Prijssupplement wordt geacht integraal en onlosmakelijk deel uit te maken van het Investeringsmemorandum d.d. 22 september 2005 inclusief de daar deel van uitmakende bijlagen en supplementen, welke omschreven zijn in hoofdstuk 1 van het Investeringsmemorandum.

A. VOORWAARDEN EN CONDITIES VAN DE UIT TE GEVEN CERTIFICATEN

Tranchenummer	1
Certificaatnummer	1 en verder
Rente	De Rente bedraagt 4,5% (fixed) per jaar en zal niet worden herzien gedurende de looptijd van het Certificaat.
Emissieprijs	De nominale waarde per Certificaat, te weten €500.000,-.
Motivering van de Emissieprijs	De Emissieprijs per Certificaat is dusdanig door het Wooninvesteringsfonds vastgesteld dat het effectief rendement op basis van de vergoeding van de Rente een voor matching gebruikelijke hoogte bereikt.
Omvang tranche	Maximaal 800 Certificaten met een nominale waarde van €500.000,- per Certificaat.
Totaal uitstaande waarde Achtergestelde Lening op moment uitgifte	0
Additionele voorwaarden	-
Overige opmerkingen	Het Wooninvesteringsfonds zal de Call Optie niet uitoefenen voor 1 januari 2008

B. INSCHRIJVING EN TOEWIJZING

Openingsdatum	Inschrijving is mogelijk vanaf 26 september 2005, 09.00 uur.
Sluitingsdatum	Inschrijving sluit op 30 november 2005, 15.00 uur.
Toewijzingsdatum	Het Wooninvesteringsfonds zal niet later dan tien werkdagen na aanvaarding van de Inschrijving tot Toewijzing overgaan. Het Wooninvesteringsfonds kan tussentijds een gedeelte van de ontvangen Inschrijvingen toewijzen.

C. OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

Datum laatste statutenwijziging Wooninvesteringsfonds	19 mei 2004
Overige door het Wooninvesteringsfonds uitgegeven supplementen	Het Wooninvesteringsfonds heeft geen overige supplementen uitgegeven als bedoeld in hoofdstuk 1 van het Investeringsmemorandum.
Aangewezen Bank	MeesPierson Intertrust B.V.
Jaarlijkse vergoeding per Certificaat door Houder van Certificaten te voldoen aan de Aangewezen Bank	€200,-



Uitgevende Instelling:
Wooninvesteringsfonds
statutair gevestigd te Hilversum
kantoorhoudende aan en domicilie kiezende
op navolgend adres:
Arenapark 1 - Olympia 1f
1213 NS Hilversum

Financieel Adviseur:
Finance Ideas B.V.
Maliebaan 6
3581 CM Utrecht

Juridisch Adviseur:
AKD Prinsen van Wijmen
Orlyplein 10
1043 DP Amsterdam

Fiscaal Adviseur:
Deloitte Belastingadviseurs B.V.
Oostmaaslaan 71
3063 AN Rotterdam

Accountant:
KPMG Accountants N.V.
Rijnzathe 14
3454 PV De Meern

