



## **FINANCIËLE BIJSLUITER**

Voor producten als dit product is het opstellen van een financiële bijsluiter verplicht. Deze financiële bijsluiter is een document van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV. Hij is opgesteld volgens een vaste, bij wet voorgeschreven opzet. Het doel is u op hoofdlijnen een beeld te geven van het product "Bouwfonds Germany Residential Fund IV CV" (hierna: BGRF IV CV) en om u in staat te stellen dit product beter te vergelijken met andere financiële producten. Deze financiële bijsluiter geeft geen informatie die op uw persoonlijke situatie is toegesneden en geeft geen uitputtende beschrijving van de voor u geldende rechten en plichten. Verdere details over BGRF IV CV vindt u in het prospectus. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV raadt u aan ook hiervan kennis te nemen. De financiële bijsluiter wordt actueel gehouden.

### **A. Korte weergave van de beleggingsinstelling**

- BGRF IV CV is een commanditaire vennootschap, gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende aan De Beek 18, (3871 MS) te Hoevelaken. BGRF IV CV is aangegaan bij overeenkomst gedateerd 9 februari 2007. BGRF IV CV is in beginsel aangegaan voor onbepaalde tijd. De toetredingsdatum voor de participanten is 10 juli 2007. Het uitgangspunt is dat de looptijd van BGRF IV CV tenminste 10 jaar bedraagt.
- De beheerder in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) van BGRF IV CV is Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende aan De Beek 18, (3871 MS) te Hoevelaken in Nederland. De vennootschap is opgericht op 11 oktober 2001 en is sinds 6 oktober 2003 een 100%-dochteronderneming van Bouwfonds Investment Management BV. Bouwfonds Investment Management BV is een indirecte 100% deelneming van de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland, KvK nummer: 32087823.
- De bewaarder in de zin van de Wft is Stichting Bewaarder Bouwfonds Germany Residential Fund. Stichting Bewaarder Bouwfonds Germany Residential Fund is een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Locatellikade 1 (1076 AZ) te Amsterdam. De stichting is opgericht op 4 mei 2005. Deze bewaarder is belast met de bewaring in de zin van de Wet op het financieel toezicht van de activa van onder andere BGRF IV CV.
- De accountant van BGRF IV CV is Deloitte Accountants BV, kantoorhoudende aan het Orlyplein 10, (1043 DP) te Amsterdam.

## **B. Beleggingsgegevens**

### **1) Korte beschrijving van het doel van de beleggingsinstelling en het beleggingsbeleid**

- U wordt de mogelijkheid geboden om als commanditaire vennoot deel te nemen in BGRF IV CV, die het door de beleggers ingebrachte commanditair kapitaal zal aanwenden om een belang van circa 99,9% als limited partner in Bouwfonds Germany Residential Fund IV KG (hierna: BGRF IV KG) te verwerven. BGRF IV KG belegt de verkregen gelden vervolgens grotendeels in Duitse huurappartementen.
- Het doel van BGRF IV CV is om, als limited partner van BGRF IV KG, te delen in de resultaten van de exploitatie en de verkoop van de appartementen en daarmee een beleggingsrendement te realiseren ten behoeve van de participanten.
- Op basis van de in het prospectus geformuleerde veronderstellingen wordt een gemiddeld enkelvoudig totaal rendement geprognoseerd over een periode van 10 jaar van circa 9,2%\* per jaar en een IRR van circa 8,3%\* per jaar (voor belastingheffing).
- De belegging van BGRF IV CV bestaat uit een indirect belang (via BGRF IV KG) in een vastgoedportefeuille bestaande uit 593 huurappartementen (welke circa 97% van de totale vastgoedbeleggingsportefeuille uitmaken) en commercieel vastgoed gelegen in Dortmund, Paderborn, Hamburg, en Düren in Duitsland.
- De totale fondsinvestering bedraagt € 35.730.000,-, waarvan 70% wordt gefinancierd met een hypothecaire lening en 30% met commanditair kapitaal dat onder meer door de beleggers bijeen wordt gebracht.
- Na de exploitatieperiode worden de appartementencomplexen afzonderlijk of gezamenlijk verkocht en wordt BGRF IV CV ontbonden.

## 2) Risico's

Beleggen in huurappartementen in Duitsland brengt altijd bepaalde risico's met zich mee. Dat geldt ook voor een belegging in BGRF IV CV. De waardeontwikkeling van de rechten van deelneming in BGRF IV CV is afhankelijk van ontwikkelingen op de kapitaal-, effecten-, valuta en goederenmarkten. De mogelijkheid bestaat dat uw belegging in waarde stijgt; het is echter ook mogelijk dat uw belegging weinig tot geen inkomsten zal genereren en dat uw inleg bij een ongunstig koersverloop geheel of ten dele verloren gaat.

Risico dat u uw inleg niet terugkrijgt bij de gehele looptijd (10 jaar):

---



Wat kan er gebeuren in het ergste geval?

---

Bij een gehele looptijd (10 jaar) kunt u uw volledige inleg kwijtraken.

\* De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst. In de geprognosticeerde rendementen zijn de emissiekosten van 3% niet inbegrepen.

Beleggen in vastgoed brengt daarnaast algemene en productspecifieke risico's met zich mee. Deze risico's hebben onder meer betrekking op:

### *Algemene risico's:*

- nadelige veranderingen in nationale of internationale economische omstandigheden;
- nadelige veranderingen in lokale marktomstandigheden;
- de nadelige gevolgen van eventuele ongunstige ontwikkelingen in de toepasselijke financiële/fiscale/juridische wet- en regelgeving naar Duits recht;
- het ontstaan van onverzekerbare verliezen, kosten en/of schade, bijvoorbeeld als gevolg van terrorisme, milieu- of natuurrampen;
- de nadelige gevolgen van het in gebreke blijven van BGRF IV CV of BGRF IV KG of een wederpartij;
- het risico van verlies van in bewaring gegeven activa als gevolg van insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de bewaarder;
- de nadelige gevolgen van de financiering met vreemd vermogen;
- overmacht; en
- andere factoren die buiten de invloed van de beheerder liggen.

### *Productspecifieke risico's:*

- de nadelige veranderingen in de financiële conditie en/of status van huurders, kopers en verkopers van vastgoed;
- de nadelige gevolgen van de relatief beperkte spreiding (zowel geografisch beperkt als in soort belegging) binnen de portefeuille;
- de nadelige gevolgen van eventuele gebreken van het vastgoed;

- de nadelige gevolgen van eventuele bodemverontreiniging en/of asbest;
- de nadelige gevolgen van het ontstaan van claims ten aanzien van het vastgoed;
- de nadelige gevolgen van de illiquiditeit van vastgoed;
- de nadelige gevolgen van het feit dat de participaties niet verhandelbaar zijn;
- de nadelige gevolgen van inflatie die niet volledig verdisconteerd kan worden in de huur;
- de nadelige gevolgen voor een particuliere participant van heffing van vermogenswinstbelasting over de winst bij verkoop van de objecten binnen een periode van 10 jaar;
- de nadelige gevolgen van rentestijgingen in de kapitaalmarkt; en
- de nadelige gevolgen van Duitse belastinghervormingen.

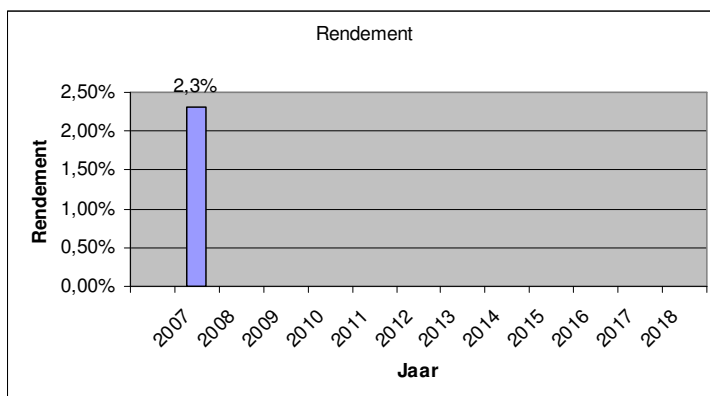
De totale fondsinvestering van BGRF IV KG is naast het commanditaire kapitaal van ondermeer BGRF IV CV gefinancierd met een hypothecaire lening. Dit betekent dat BGRF IV CV indirect met geleend geld belegt, mede hierdoor loopt u het risico dat u uw inleg verliest. De hypothecaire lening heeft een zogenaamd 'non-recourse' karakter, hetgeen betekent dat de leninggever zich uitsluitend op het vastgoed en de huurinkomsten kan verhalen.

Als gevolg van de juridische structuur van BGRF IV CV bent u verplicht om bij te dragen in de verliezen en schulden van BGRF IV CV tot maximaal het bedrag van uw inleg (€ 15.000,- of een veelvoud daarvan). U kunt dus nooit meer verliezen dan uw inleg. Uitgangspunt is daarbij dat participanten geen beheers-, beschikkings- of bestuurshandelingen verrichten ten behoeve van BGRF IV CV. Indien u, als participant, genoemde handelingen wel verricht, bent u volledig aansprakelijk jegens derden voor de schulden van BGRF IV CV .

Voor een uitvoerige beschrijving van de risico's van beleggingen in Duitse huurwoningen wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het prospectus.

### 3) Staafdiagram

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



In het staafdiagram wordt het rendement vanaf de aanvangsdatum weergegeven. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd dat BGRF IV CV 10 jaar blijft bestaan.

## **C. Bedrijfsinformatie**

### **1) Toepasselijk belastingregime**

BGRF IV CV is een besloten commanditaire vennootschap. BGRF IV CV en BGRF IV KG zijn niet zelfstandig belastingplichtig. U wordt derhalve voor uw indirecte deelname in het Duitse vastgoed, afhankelijk van uw eigen fiscale status, belast. Voor participanten bij wie de participaties niet tot hun ondernemingsvermogen behoren, vindt de Nederlandse belastingheffing plaats volgens de regels van box 3.

In box 3 wordt, algemeen gesteld, het gemiddelde saldo van bezittingen en schulden (die niet in box 1 of box 2 vallen) jaarlijks belast tegen 1,2% (vermogensrendementsheffing). Het daadwerkelijk behaalde rendement is in dat geval niet relevant.

De grondslag voor de Nederlandse belastingheffing in box 3 bestaat in grote lijnen uit een evenredig deel van de gemiddelde waarde van het Duitse vastgoed, verminderd met daaraan gerelateerde schulden. Voorzover de opbrengsten uit het vastgoed zijn onderworpen aan in Duitsland geheven belasting naar het inkomen zal Nederland een vrijstelling verlenen van de inkomstenbelasting die betrekking heeft op deze grondslag. Dit heeft tot gevolg dat er effectief over de gemiddelde waarde van het vastgoed, verminderd met daaraan gerelateerde schulden in beginsel geen Nederlandse inkomstenbelasting (de vermogensrendementsheffing) verschuldigd is. Naast de Nederlandse aangifte is iedere participant verplicht om in Duitsland aangifte te doen.

Zowel uw persoonlijke situatie als wijzigingen in de belastingregels in Nederland en Duitsland en de uitleg van deze regels kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op uw persoonlijke fiscale positie. Daardoor kan het netto rendement op dit product worden beïnvloed. In geval van onduidelijkheden dient u contact op te nemen met een belastingadviseur.

### **2) Kostenratio**

De kostenratio van BGRF IV CV bedroeg over het boekjaar 2007 15,8%. De kostenratio omvat alle kosten die in een jaar ten laste van de beleggingsinstelling zijn gebracht, exclusief de kosten van beleggingstransacties en interestkosten. Voor de berekening van de total expense ratio wordt aangesloten bij de winst- en verliesrekening en de daarvoor geldende waarderingsgrondslagen, zoals opgenomen in de jaarrekening van BGRF IV CV.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste kosten en diverse vergoedingen van BGRF IV CV en BGRF IV KG die ten laste komen van BGRF IV CV en BGRF IV KG en die op de aanvangsdatum en gedurende de looptijd van BGRF IV CV en BGRF IV KG in rekening worden gebracht. In hoofdstuk 4 van het prospectus worden genoemde kosten en vergoedingen individueel nader toegelicht.

<i>Vergoeding / kosten</i>	<i>Percentage*</i>	<i>Frequentie</i>
Structureringsvergoeding **	3% over de aankoopprijs objecten	Eenmalig op de aanvangsdatum
Acquisitievergoeding	3% over de aankoopprijs objecten	Eenmalig op de aanvangsdatum
Plaatsingsrisicovergoeding	0,35% over de aankoopprijs objecten	Eenmalig op de aanvangsdatum
Emissievergoeding	3% over het commanditair kapitaal van BGRF IV CV	Eenmalig op de aanvangsdatum
Winstdeling	20% van het meerdere boven het gerealiseerde gemiddeld totaal rendement, indien en voorzover dit meer bedraagt dan 9,2% (voor belasting)	Eenmalig bij verkoop
Fund management	1% over de gerealiseerde huurinkomsten	Jaarlijks
Asset management	2% over theoretische huurinkomsten	Jaarlijks
Property management	Circa 5,8% over theoretische huurinkomsten	Jaarlijks
Fondskosten ***	Circa 2,4% van de theoretische huurinkomsten	Jaarlijks
Exploitatiekosten	Gemiddeld circa 7,5% van de theoretische huurinkomsten	Jaarlijks

\* Bedragen zijn exclusief BTW en/of exclusief kosten in verband met eventuele niet aftrekbare BTW. Deze componenten vormen een kost voor BGRF IV CV of BGRF IV KG

\*\* waaronder begrepen de éénmalige externe kosten voor marketing ad circa € 100.000,-.

\*\*\* waaronder begrepen de jaarlijkse kosten voor directievoering van Stichting Bewaarder Bouwfonds Germany Residential Fund ad € 10.750,-, de kosten van directievoering van de general partner van BGRF IV KG ad € 2.250,- de kosten van toezicht van de AFM begroot op € 6.000,- en de kosten van de externe adviseurs, zoals de accountant ad € 8.000,-.

### **3) Omloopfactor**

Aangezien BGRF IV CV uitsluitend indirect via BGRF IV KG in vastgoed belegt, is zij vrijgesteld van de verplichting om de omloopfactor te publiceren.

### **4) Kosten ingeval van tussentijds uittreden**

De voorwaarden van BGRF IV CV zullen op de aanvangsdatum zodanig geredigeerd zijn dat, met uitzondering van een overgang krachtens erfrecht en overdracht middels legaat, een participatie niet overdraagbaar is en als zodanig een niet-verhandelbaar effect is als bedoeld in artikel 1:1 van de Wft.

De voorwaarden waaronder een participant kan defungeren als vennoot van BGRF IV CV zijn opgenomen in artikel 11 van de CV-overeenkomst. De CV-overeenkomst bepaalt dat een vennoot bij opzegging slechts 90% ontvangt van het bedrag van de kapitaalrekening van de gedefungeerde vennoot op het tijdstip van zijn defungeren. Dit bedrag zal aan de gedefungeerde vennoot worden uitgekeerd uit de middelen van BGRF IV CV binnen zes maanden na defungeren, voor zover de liquiditeitspositie van BGRF IV CV dat toelaat, hetgeen ter beoordeling van de behorende vennoot is. In geval van uitkering na de hiervoor bedoelde termijn van zes maanden, wordt er geen rente vergoed.

## **D. Commerciële informatie**

- Voor zover de normale bedrijfsvoering dit toelaat, streeft BGRF IV CV ernaar om twee keer per jaar het (halfjaarlijks) exploitatieresultaat aan u uit te keren.
- Deelname in BGRF IV CV is mogelijk voor een bedrag van € 15.000,-. Daarnaast dient u rekening te houden met maximaal 3% emissiekosten per participatie. De totale deelnamesom per participatie bedraagt derhalve maximaal € 15.450,-.
- De inschrijving start op 4 juni 2007 (of zoveel eerder als het prospectus beschikbaar wordt gesteld door de Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV) en sluit in beginsel op 22 juni 2007, om 12:00 uur (of zoveel eerder als alle Participaties zijn toegewezen). Na ondertekening dient u het volledig ingevulde inschrijvingsformulier (incl. bijlagen) aan Stichting Bewaarder Bouwfonds Germany Residential Fund te zenden. Na ontvangst door Stichting Bewaarder Bouwfonds Germany Residential Fund en acceptatie ervan is uw deelname onherroepelijk. Deelname geschiedt voor de gehele looptijd van BGRF IV CV. De inschrijving is inmiddels gesloten.
- Na de initiële storting van de deelnamesom heeft u verder geen andere financiële verplichtingen.
- Mede omwille van deze fiscale transparantie is een participatie niet overdraagbaar. Als gevolg hiervan moet een belegging in BGRF IV CV worden getypeerd als een illiquide belegging.

## **E. Aanvullende informatie**

Ingeval van eventuele klachten of nadere vragen kunt u zich wenden tot:

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV

De Beek 18

3871 MS Hoevelaken

Tel: 033-750 4700

Fax: 033-750 4755

**Wettelijk garantiestelsel**

Op dit product is geen garantiestelsel van toepassing.

**Toezicht op de financiële bijsluiter**

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

**Nadere informatie**

Voor dit product is een prospectus opgesteld. In dit prospectus zijn de toepasselijke aspecten van BGRF IV CV, waaronder de voorwaarden, prognoserendementen en risico's uitgebreid beschreven. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV raadt u aan dit prospectus nauwkeurig te lezen. Het prospectus en de jaarrekening van de beheerder wordt op uw verzoek kosteloos toegezonden.

Voor tussentijdse informatie kunt u ons bereiken op het volgende adres en telefoonnummer:

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV

De Beek 18

3871 MS Hoevelaken

Tel: 033-750 4700

Fax: 033-750 4755

E-mail: [am@bouwfonds.nl](mailto:am@bouwfonds.nl)

Contactpersonen: de heer M. van Thienen en mevrouw H. Plante

**Overige informatie**

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV, de beheerder van BGRF IV CV in de zin van de Wft, heeft sedert 12 oktober 2005 een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten als bedoeld in artikel 2:65 Wft en is ingeschreven in het register dat wordt gehouden door de Autoriteit Financiële Markten.

Deze financiële bijsluiter is opgesteld volgens de regels van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft en de "Nadere Regeling gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft".

Deze financiële bijsluiter is bijgewerkt tot en met 20 juni 2008.

*Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV  
Hoevelaken, 20 juni 2008*