



**Jaarverslag 2007**  
**Bouwfonds Germany Residential Fund IV CV**

  
**bouwfonds**  
asset management

# INHOUDSOPGAVE

Kerngegevens 2007	2
Verslag van de beheerder	3
Geconsolideerde jaarrekening 2007	8
- Geconsolideerde balans per 31 december 2007	8
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2007	8
- Geconsolideerde kasstroomoverzicht	9
- Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	10
Vennootschappelijke jaarrekening 2007	19
- Vennootschappelijke balans per 31 december 2007	19
- Vennootschappelijke winst- en verliesrekening 2007	19
- Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening	19
Overige gegevens	21

# KERNGEGEVENS 2007

Vastgoed- portefeuille (bedragen in euro's)	Adres	Aankoop- prijs (k.k.)	1	2	3	Bruto jaar- huur per 31-12-2007	4
Dortmund	Kortschstraße 1-15 en 2-40						
Paderborn	Wickederstraße 35-53 Fontanestraße 5 en 7 Helgoländerweg 4 Kilianplatz 1,3,4 / Im Samtfelde 17 Schwabenweg 51-57 Wollmarktstraße 29, 31 en 31A	12.200.000	12.660.000	224	2	984.736	1,1%
Hamburg	Timmendorferstraße 40-44	6.620.393	6.787.000	138	2	452.544	6,7%
Düren	Königsbergerstraße 1-6	2.650.000	2.691.000	39	0	233.661	2,8%
		9.270.000	9.379.000	192	0	721.185	11,1%
		<b>30.740.393</b>	<b>31.517.000</b>	<b>593</b>	<b>4</b>	<b>2.392.126</b>	<b>5,3%</b>

1 = marktwaarde (k.k.) per 31-12-2007 2 = aantal appartementen 3 = aantal winkels 4 = financiële leegstand 2007

Eigen vermogen (bedragen in euro's)	31 december 2007	1 juli 2007
Aantal uitgegeven participaties	721	721
Eigen Vermogen participanten	8.138.547	10.815.000
Intrinsieke waarde per participatie	11.288	15.000

Financiering (bedragen in euro's)	31 december 2007
<b>Hypothecaire lening hoofdsom</b>	<b>23.700.000</b>
Gemiddeld rentepercentage	5,01% per jaar
Aflossingspercentage 2007	0% per jaar
Aflossingspercentage vanaf 1 juli 2012	volgens aflossingsschema
Looptijd	Tot 30 juni 2018
<b>Rekening courantkrediet hoofdsom</b>	<b>2.200.000</b>
Opgenomen van Hoofdsom	0
Gemiddeld rentepercentage	3 mnds Euribor + 0,70%
Aflossingspercentage	0% per jaar
Looptijd	Tot 30 juni 2018

Resultaatontwikkeling 1 juli 2007 - 31 december 2007 (bedragen in euro's)	1 juli 2007 - 31 december 2007 Realisatie		1 juli 2007 - 31 december 2007 Prospectus	
	Totaal	Per participatie*	Totaal	Per participatie*
Netto inkomsten	1.157.512	1.605	1.160.302	1.609
Exploitatie- en rentekosten	888.539-	1.232-	859.321-	1.192-
Direct resultaat**	268.973	373	300.981	417
Herwaardering	1.659.757-	2.302-	-	-
<b>Direct rendement 2007</b>		<b>2,3%</b>		<b>2,5%</b>
Voorgestelde uitkering 2007		300.657		300.508
Voorgestelde uitkering per participatie 2007		417,00		416,79
<b>Total Expense Ratio***</b>		<b>15,8%</b>		

\* Bij de berekening van de bedragen per participatie is rekening gehouden met het 0,1% belang van de general partner in Bouwfonds Germany Residential Fund IV GmbH & Co. KG.

\*\* Het directe resultaat (na aflossing) betreft het resultaat exclusief herwaardering en eenmalige aanvangskosten. (2007: - € 2.679.922 + € 1.659.757 + € 1.289.138)

\*\*\* De total expense ratio 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 Bouwfonds Germany Residential Fund IV CV.

# VERSLAG BEHEERDER

*Geachte participanten,*

Als beheerder van Bouwfonds Germany Residential Fund IV CV ("BGRF IV CV") leggen wij hierbij verantwoording af over het boekjaar 2007.

De jaarrekening is gecontroleerd door Deloitte Accountants BV. Op grond van dit onderzoek is door Deloitte Accountants BV een accountantsverklaring afgegeven welke is opgenomen onder de 'overige gegevens' in dit jaarverslag.

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV beschikt als beheerder in de zin van de Wft over een beschrijving van de administratieve organisatie en een systeem van interne controle (AO/IC) - als bedoeld in de artikelen 3:17, tweede lid, onderdeel c, en 4:14, eerste lid van de Wft - die voldoet aan de vereisten van de Wft. De AO/IC functioneert effectief en overeenkomstig deze beschrijving.

## Exploitatieresultaat en waardeontwikkeling

Het directe rendement (na aflossing) over 2007 bedroeg over het eerste halve boekjaar van het fonds 2,3% (voor belasting). Het resultaat is daarmee lager dan de prognose op basis van het prospectus van 2,5%. De vastgoedportefeuille is in 2007 met € 776.607,- in waarde gestegen.

Wij verwachten dat voor het boekjaar 2008 het resultaat in lijn zal zijn met de prognose uit het prospectus.

## Uitkering

Op basis van het resultaat vanaf de start van het fonds op 1 juli 2007 zal de totale winstuitkering aan de vennoten over het 2007 € 417,- (vóór eventueel in te houden Duitse inkomstenbelasting) per participatie bedragen. Conform het prospectus zal deze winstuitkering uitgekeerd worden na vaststelling van de jaarrekening in de Vergadering van Vennoten. De uitkering over 2007 zal ten laste worden gebracht van het commanditaire vermogen. Wij streven ernaar om de uitkering zeer kort na de jaarvergadering te laten plaatsvinden.

## Doelstelling

Het doel van BGRF IV CV is het houden van een belang als Limited Partner in BGRF IV KG, teneinde daarmee (indirect) te delen in de resultaten van de exploitatie en de uiteindelijke verkoop van 593 huurappartementen in Duitsland en daarmee een aantrekkelijk beleggingsrendement te realiseren ten behoeve van de participanten. Hierbij heeft de participant enerzijds uitzicht op het (netto) exploitatieresultaat en anderzijds op een eventueel positief verkoopresultaat bij verkoop van de appartementen aan het einde van de looptijd van het BGRF IV CV.

## Objecten

De belegging van BGRF IV CV bestaat uit een indirect belang in een vastgoedportefeuille bestaande uit in totaal 593 huurappartementen in de steden Dortmund, Paderborn, Hamburg en Düren. De waarde van de objecten per 31 december 2007 bedraagt € 31.517.000. Deze waardering is grotendeels door een interne taxatie tot stand gekomen. Het object in Dortmund is door een onafhankelijke externe taxateur gewaardeerd.

## Marktontwikkelingen

### Economische ontwikkelingen Duitsland

De Duitse economie is definitief uit het dal geklommen. Na jaren van marginale en negatieve groeicijfers kwam de economische groei in 2006 uit op 2,9%. Deze groei zette zich in 2007 voort. De inschatting voor de groei over 2007 komt uit op 2,5%.

Positieve economische vooruitzichten aan het begin van 2007 leidden tot groei van de werkgelegenheid en een daling de werkloosheid van 10,8% tot 9%. Consensus Forecasts verwacht een verdere daling van de werkloosheid in 2008.

Naast enkel positieve economische vooruitzichten was er aan het begin van 2007 ook enige angst voor een dempend effect op de zich net herstellende economie, als gevolg van de doorvoering van belastingverhogingen, waaronder een verhoging van de "Mehrwertsteuer" - de Duitse equivalent van de Nederlandse BTW. Wel zijn sinds het najaar van 2007 de inflatoire- en economische risico's aanzienlijk toegenomen<sup>•1</sup>. De inflatie nam in 2007 toe tot 2,2% terwijl deze in 2006 1,7% bedroeg. De inflatie wordt voor 2008 op een nagenoeg gelijk niveau als in 2007 geschat. Naar verwachting zal de lange rente dit jaar stabiel blijven en zal de korte rente nog iets dalen.

Op basis hiervan is de verwachting dat in 2008 de economische groei zal afvlakken<sup>•2</sup>.

### Duitse huurwoningenmarkt

Hoewel de afname van de leegstand van woningen in het oosten van Duitsland sterker is dan in het westen is de leegstand gemiddeld in het oosten nog steeds veel hoger dan in het westen. De afname van de leegstand zette zich in 2007 voort. Dit was enerzijds het gevolg van een kleiner aantal nieuwbouwopleveringen - van appartementencomplexen in het bijzonder - en anderzijds van de sloop van verouderde complexen. Daarnaast zorgt de toename van het aantal huishoudens voor een toename van de vraag naar woningen.

De economische veranderingen vertalen zich in een lagere groeiverwachting voor de huren op de korte termijn. Onderzoeksbureau Feri verwacht voor 2007 dat de gemiddelde huurstijging in Duitsland zal uitkomen op 1,7%, terwijl deze in 2006 nog 3,0% bedroeg. Voor 2008 en 2009 worden hogere huurstijgingen verwacht, namelijk tussen 2,0% en 3,4%<sup>•3</sup>. Dit is een sterke verbetering ten opzichte van voorgaande jaren en hiermee wordt het verwachte herstel van de woningmarkt in Duitsland onderschreven. Gezien de aanhoudend lage nieuwbouwvolumes in Duitsland en de lagere maar aanhoudende groeiverwachting voor de Duitse economie, verwachten wij dat het herstel van de huurprijzen verder zal doorzetten.

### Duitse beleggingsmarkt woningportefeuilles

De belangstelling van beleggers voor de Duitse woningmarkt was in 2007 net als in 2006 erg groot. Ondanks het omvangrijke aantal partijen dat woningportefeuilles verkoopt was er door de grote belangstelling van buitenlandse beleggers sprake van een stijging van de prijzen. Naast buitenlandse beleggers zijn nu ook Duitse beleggers in toenemende mate op zoek naar woningportefeuilles in eigen land. Voor 2008 is door verschillende

<sup>•1</sup> Hamburger Weltwirtschaftsinstitut, Konjunktur 2008, December 2007

<sup>•2</sup> Consensus Economics, Consensus Forecasts, January 2008

<sup>•3</sup> Feri Immobilien Monitor, 2. Halbjahr 2007, November 2007

onderzoeksbureaus, zoals DEGI, de verwachting uitgesproken dat er veel kleinere transacties zullen plaatsvinden als gevolg van aanpassingen in de grotere portefeuilles. Wij verwachten voor dit jaar dat de aankooprijzen in Duitsland stabiel zullen blijven en dat deze voor goede locaties wellicht nog iets zullen stijgen.

Voor de kooprijzen verwacht Feri een meer stabiele ontwikkeling. Voor 2007 is de kooprijsontwikkeling geschat op 1,7%, voor 2008 en 2009 tussen 1,8% en 2,0%.

## BGRF IV CV

Het resultaat van BGRF IV CV over 2007 is lager dan geprognoseerd. Dit is in belangrijke mate het gevolg van aanzienlijk hogere exploitatiekosten. Aan de inkomstzijde zijn de huurinkomsten fractioneel lager, dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de post overige inkomsten. De post overige inkomsten was in het prospectus niet begroot en bestaat uit inkomsten uit verhuur van daken aan telecom bedrijven voor het plaatsen van antennes en uit inkomsten uit interestbaten. De belangrijk hogere leegstand drukt de totale inkomsten tot een uiteindelijk fractioneel lager dan geprognoseerd resultaat.

De hogere exploitatiekosten worden mede veroorzaakt door onder andere de kosten verband houdende met mutaties en leegstand. De hogere mutatiekosten moeten resulteren in een uiteindelijk beter resultaat doordat een hogere huurprijs en snellere verhuur gerealiseerd worden.

De overige kosten in onderstaand overzicht vielen - op het totaal bezien - fractioneel lager uit.

In onderstaande tabel is een overzicht van het exploitatieresultaat weergegeven. In dit overzicht is – mede op basis van de realisatie over 2007 – de begroting voor 2008 weergegeven.

<b>Exploitatieresultaat</b> <i>(bedragen in euro's incl. Nederlandse en/of Duitse BTW)</i>	<b>Realisatie 2007</b> <b>6 maanden</b>	<b>Prospectus 2007</b> <b>6 maanden</b>	<b>Prospectus 2008</b> <b>12 maanden</b>	<b>Begroting 2008</b> <b>12 maanden</b>
Huuropbrengsten	1.196.063	1.214.098	2.451.111	2.440.000
Leegstand	-63.612	-53.796	-87.019	-92.000
Overige inkomsten	25.061	0	0	10.000
<b>Netto inkomsten</b>	<b>1.157.512</b>	<b>1.160.302</b>	<b>2.364.092</b>	<b>2.358.000</b>
Exploitatiekosten	-129.271	-97.104	189.820	-187.500
Property management vergoeding	-72.007	-69.403	-141.680	-143.000
<b>Totaal exploitatiekosten</b>	<b>-201.278</b>	<b>-166.507</b>	<b>-331.500</b>	<b>-330.500</b>
<b>Total exploitatie</b>	<b>956.234</b>	<b>993.795</b>	<b>2.032.592</b>	<b>2.027.500</b>
Asset management vergoeding	-28.467	-28.896	-58.336	-58.072
Fund management vergoeding	-11.325	-11.603	-23.641	-23.580
Fondskosten	-28.644	-30.000	-60.480	-60.480
Rentekosten	-618.825	-622.315	-1.247.040	-1.247.040
<b>Totaal overige kosten</b>	<b>-687.261</b>	<b>-692.814</b>	<b>-1.389.497</b>	<b>-1.389.172</b>
<b>Direct resultaat voor aflossing</b>	<b>268.973</b>	<b>300.981</b>	<b>643.095</b>	<b>638.328</b>
Aflossing hypothecaire financiering	0	0	0	0
<b>Operationele kasstroom</b>	<b>268.973</b>	<b>300.981</b>	<b>643.095</b>	<b>638.328</b>
Direct rendement na aflossing	2,3%	2,5%	5,4%	5,4%

## Duitse beleggingsmarkt woningportefeuilles

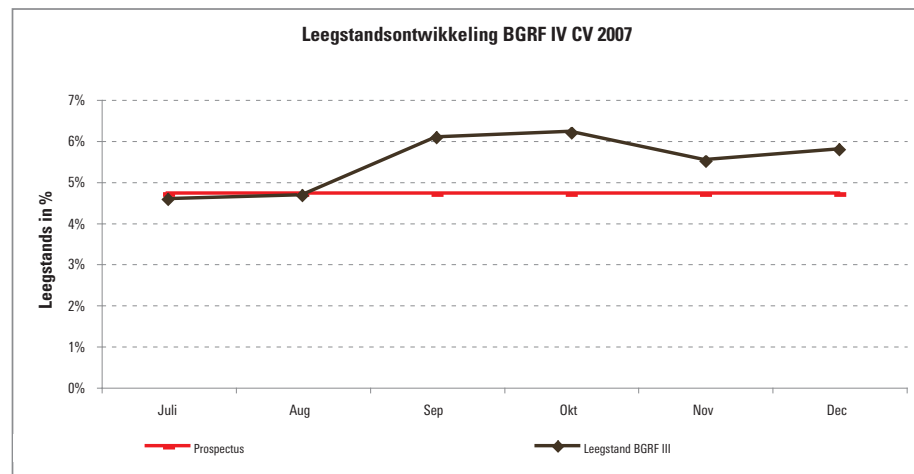
## Exploitatieresultaat

## Herwaardering

In 2007 is aan de diverse objecten voor een bedrag van € 42.989,- aan renovatiekosten geboekt. In het prospectus was een bedrag van € 1.071.530,- aan renovatiekosten voorzien. De renovatiekosten drukken niet op de het directe resultaat omdat deze zijn geactiveerd in de balans vanwege hun waardeverhogend effect. De waardestijging van de vastgoedportefeuille is gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedobjecten en bedroeg over de verslagperiode voor de gehele portefeuille € 776.607,-. De activering van de aankoopkosten, de acquisitievergoeding en de renovatiekosten, in combinatie met de herwaardering van het vastgoed leidt tot een negatief totaal herwaarderingsresultaat van € 1.659.757,- op de balans.

## Leegstand

De gemiddelde financiële leegstand voor de gehele portefeuille van BGRF IV CV bedroeg 5,3% over de tweede helft van 2007. In onderstaand overzicht is het verloop van de leegstand weergegeven. Gedurende de verslagperiode is de leegstand op een hoogste niveau van 6,2% medio oktober geweest. De verhuur is daarna weer licht aangetrokken. In de rendementsprognose, zoals die is weergegeven in het prospectus, was voor 2007 uitgegaan van een gemiddelde leegstand van 4,7%. Eind december 2007 bedroeg de financiële leegstand 5,8%. Wij hebben er vertrouwen in dat de leegstand in de portefeuille zich in 2008 zal stabiliseren en in lijn zal zijn met de verwachtingen uit het prospectus.



## Asset Management

Om de kwaliteit van de property managers te toetsen is door de asset manager eind 2007 een steekproef genomen op de klantvriendelijkheid van de property managers. In deze steekproef is getoetst hoe kandidaat huurders te woord werden gestaan en wat de kwaliteit was van bijvoorbeeld informatie over de woningen. De uitkomsten van deze steekproeven waren voor een eerste steekproef goed te noemen. De uitkomsten zijn met de property managers geëvalueerd. In Duitsland is een dergelijke aanpak nog zeker geen gemeengoed. Wij verwachten dat deze werkwijze zal leiden tot betere verhuurresultaten van de objecten.

## Objecten

Met betrekking tot dit object zijn geen bijzonderheden te melden.

In het eerste halfjaar na aankoop door het fonds is de leegstand van de objecten in Paderborn gestegen van twee naar 8 woningen. Ondanks deze stijging is de gemiddelde financiële leegstand nog onder de prognose uit het prospectus.

Met betrekking tot dit object zijn geen bijzonderheden te melden.

De gemiddelde financiële leegstand in de objecten bedroeg 11,1% gedurende de tweede helft van 2007. Het huurniveau in het object is goed. De leegstand in de omgeving van het object ligt hoger dan in de objecten van BGRF IV. De woningen in Düren worden zeer actief beheerd. Er is in één van de objecten een verhuurkantoor ingericht, alwaar ook klachten gemeld kunnen worden. Door deze manier van beheer is er goed contact met de zittende huurders, met als doel de mutatiegraad in het complex onder controle te houden.

Hoevelaken, 28 maart 2008



Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV

Dortmund

Paderborn

Hamburg

Düren

# JAARREKENING 2007

## Geconsolideerde balans

(Voor resultaatverdeling)

<b>Activa</b> (bedragen in euro's)	<b>31 december 2007</b>	<b>9 februari 2007</b>
<b>Vaste Activa</b>		
Vastgoedbeleggingen <sup>6</sup>	31.517.000	0
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>31.517.000</b>	<b>0</b>
<b>Vlottende activa</b>		
Debiteuren <sup>7</sup>	99.802	0
Overige vorderingen en overlopende activa <sup>8</sup>	36.894	0
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>136.696</b>	<b>0</b>
Liquide middelen <sup>9</sup>	786.932	1.000
<b>Totaal activa</b>	<b>32.440.628</b>	<b>1.000</b>

<b>Passiva</b> (bedragen in euro's)	<b>31 december 2007</b>	<b>9 februari 2007</b>
<b>Groepsvermogen<sup>10</sup></b>		
Aandeel van de participanten in groepsvermogen	8.138.547	500
Aandeel van GRF IV Managing Director BV	23.086	500
<b>Groepsvermogen</b>	<b>8.161.633</b>	<b>1.000</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen <sup>11</sup>	23.700.000	0
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>23.700.000</b>	<b>0</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Crediteuren <sup>12</sup>	5.101	0
Kredietinstellingen <sup>13</sup>	0	0
Overige schulden en overlopende passiva <sup>14</sup>	573.894	0
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>587.995</b>	<b>0</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>32.440.628</b>	<b>1.000</b>

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening

	<b>9 februari 2007/ 31 december 2007</b>
(bedragen in euro's)	
<b>Opbrengsten</b>	
Huuropbrengsten <sup>15</sup>	1.132.451
Overige opbrengsten <sup>16</sup>	25.061
Waarde mutaties vastgoedbeleggingen <sup>17</sup>	-1.659.757
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>-502.245</b>
Exploitatiekosten <sup>18</sup>	129.271
Property management vergoeding <sup>19</sup>	72.007
Overige bedrijfskosten <sup>20</sup>	68.436
Interestlasten <sup>21</sup>	618.825
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>888.539</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-1.390.784</b>
<b>Enmalige aanvangskosten<sup>22</sup></b>	<b>1.289.138</b>
<b>Resultaat</b>	<b>-2.679.922</b>
<b>Resultaat derden voor aanvangsdatum<sup>23</sup></b>	<b>11.555</b>
<b>Totaal resultaat</b>	<b>-2.668.367</b>
<b>Resultaat derden</b>	<b>-8.086</b>
<b>Resultaat toekomend aan participanten in BGRF IV CV</b>	<b>-2.676.453</b>

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(Indirecte methode)

(bedragen in euro's)	9 februari 2007/ 31 december 2007
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>	
<b>Totaal resultaat</b>	<b>-2.668.367</b>
Aankopen/(verkopen) vastgoedbeleggingen	-32.036.336
Investerings in vastgoedbeleggingen	-42.989
Herwaardering	1.659.757
Acquisitievergoeding	-1.097.432
<b>Totaal</b>	<b>-31.517.000</b>
Veranderingen in werkkapitaal	
Toename (-/-) / (+) afname vorderingen	-136.696
Toename (+) / (-/-) afname kortlopende schulden	578.995
<b>Totaal</b>	<b>442.299</b>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>	<b>-33.743.068</b>
Opgenomen hypothecaire leningen minus aflossingen	23.700.000
Ontvangen kapitaal	10.829.000
Uitgekeerd kapitaal	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>34.529.000</b>
<b>Toename/(Afname) geldmiddelen</b>	<b>785.932</b>
Stand begin periode	1.000
Stand einde periode	786.932
<b>Toename/(Afname) geldmiddelen</b>	<b>785.932</b>

## Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

### 1. Algemeen

De commanditaire vennootschap Bouwfonds Germany Residential Fund IV CV ("BGRF IV CV") is opgericht op 9 februari 2007 en is statutair gevestigd te Hoevelaken. BGRF IV CV is fiscaal transparant. Deze jaarrekening is opgesteld volgens Titel 9 BW 2 en Wet op het financieel toezicht (Wft), zowel geconsolideerd als vennootschappelijk.

Het beheer van BGRF IV CV wordt gevoerd door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV. BGRF IV CV heeft geen personeelsleden in dienst. Stichting Bewaarder Germany Residential Fund treedt op als bewaarder van BGRF IV CV. De beheerder van deze vennootschap staat onder toezicht van de Autoriteit van de Financiële Markten.

BGRF IV CV en BGRF IV KG zijn voor zowel Duitse als Nederlandse doeleinden fiscaal transparant, waardoor de participanten rechtstreeks geacht te worden te beleggingen in de objecten en derhalve rechtstreeks belastingplichtig te zijn.

De jaarrekening en het jaarverslag van BGRF IV CV zijn opvraagbaar ten kantore van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV en te downloaden op de website [www.bouwfonds.nl/beleggen](http://www.bouwfonds.nl/beleggen).

### Groepsverhoudingen

BGRF IV CV staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen.  
Geconsolideerde maatschappijen:  
Naam: BGRF IV GmbH & Co. KG  
Statutaire zetel: Berlijn  
Aandeel in het geplaatste kapitaal: 99,861%

### Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van BGRF IV CV zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappij. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van BGRF IV CV. De financiële gegevens van BGRF IV CV zijn verwerkt in de geconsolideerde jaarrekening zodat, gebruikmakend van artikel 2:402 BW, is volstaan met een verkorte winst-en-verliesrekening in de enkelvoudige jaarrekening.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappij is volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van de groepsmaatschappij zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

### 2. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### 3. Grondslagen voor de waardering van activa en de passiva

Het vastgoed van BGRF IV CV wordt gewaardeerd tegen reële waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie 'kosten koper'. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de beleggingsportefeuille wordt vastgesteld door een interne of (indien vereist) een externe taxatie. De vaststelling van de waarde van de objecten zal geschieden door middel van de BAR-methode. Vastgoed dat is aangekocht in de loop van het boekjaar wordt opgenomen tegen de aankoop prijs vermeerderd met eventuele aankoop-, acquisitie- en renovatiekosten. Bij het eerst volgende waarderingsmoment nadat het vastgoed is aangeschaft, wordt het vastgoed gewaardeerd tegen reële waarde.

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, voor zover noodzakelijk onder aftrek van een voorziening voor het risico van oninbaarheid.

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de vennootschap.

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan een jaar.

Onder de kortlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van minder dan een jaar.

### 4. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. De kosten voor het beheer van de instelling, het uitbesteden van het beheer van de activa, de bewaring van de activa, de accountants worden in het jaar waar op zij betrekking hebben ten laste van het resultaat geboekt.

De vennootschap is fiscaal transparant. Dit heeft tot gevolg dat de vennootschap niet zelfstandig belastingplichtig is, maar dat iedere commanditaire vennoot voor zijn deelname in het commanditair kapitaal, afhankelijk van zijn eigen status, wordt belast.

De aanvangskosten (financieringskosten, plaatsingsrisicovergoeding en structureringsvergoeding) worden in het eerste jaar in het geheel ten laste van resultaat geboekt.

Materiële vaste activa

Vorderingen

Liquide middelen

Langlopende schulden

Kortlopende schulden

Opbrengsten en kosten

Belastingen

Aanvangskosten

**Boekjaar** Het boekjaar van de CV is gelijk aan het kalenderjaar, met uitzondering van het eerste boekjaar dat loopt vanaf de oprichtingsdatum (9 februari 2007) tot en met 31 december 2007.

**Aanvangsdatum** De datum waarop de participanten zijn toegetreden tot BGRF IV CV, te weten 10 juli 2007. (De participanten zijn per die datum tot het fonds toegetreden met winstrecht vanaf 1 juli 2007).

## 5. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

Bij de bepaling van de mutatie in de omvang van de kortlopende schulden zoals opgenomen onder de veranderingen in het werkkapitaal zijn de (in het volgend jaar te betalen) aflossingsverplichtingen geëlimineerd. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelasting worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2007

<b>Activa</b> <i>(bedragen in euro's)</i>	<b>31 december 2007</b>	<b>9 februari 2007</b>
<b>6. Vastgoedbeleggingen</b>		
Stand aanvang boekjaar	0	0
Aanschafwaarde gebouwen en terreinen	30.740.393	0
Renovatie investeringen	42.989	0
Acquisitievergoeding	1.097.432	0
Aankoopkosten	1.295.943	0
Herwaardering	-1.659.757	0
<b>Totaal beleggingen per einde boekjaar</b>	<b>31.517.000</b>	<b>0</b>

*De vastgoedportefeuille is gewaardeerd door middel van in- en externe taxaties.*

*Het object in Dortmund is gewaardeerd door een onafhankelijke externe taxateur.*

*Jaarlijks zal een object door een onafhankelijke externe taxateur gewaardeerd worden.*

<b>Vlottende activa</b> <i>(bedragen in euro's)</i>	<b>31 december 2007</b>	<b>9 februari 2007</b>
<b>7. Debiteuren</b>		
Debiteuren	99.802	0
<i>De debiteuren zijn opvorderbaar binnen een jaar.</i>		
<b>8. Overige vorderingen en overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde servicekosten	475.092	0
Voorschot servicekosten	-460.537	
Saldo servicekosten	14.555	0
Te vorderen BTW	10.779	0
Overige vorderingen	11.560	1.000
<b>Totaal</b>	<b>36.894</b>	<b>1.000</b>
<i>De overige vorderingen en overlopende activa hebben een looptijd korter dan een jaar.</i>		
<b>9. Liquide middelen</b>		
Rekeningen-courant	786.932	1.000
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>786.932</b>	<b>1.000</b>
<i>De liquide middelen zijn dagelijks vrij opneembaar.</i>		

<b>Passiva</b> <i>(bedragen in euro's)</i>	<b>31 december 2007</b>	<b>9 februari 2007</b>
<b>10. Groepsvermogen</b>		
<b>Kapitaal</b>		
Stand per aanvang periode	500	0
Uitgifte participaties	10.814.500	500
<b>Stand per einde periode</b>	<b>10.815.000</b>	<b>500</b>
<b>Resultaat lopend boekjaar</b>	<b>-2.676.453</b>	<b>0</b>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>8.138.547</b>	<b>500</b>
<b>Belang derden</b>		
Aandeel van GRF IV Managing Director BV in groepsvermogen		
Stand per aanvang periode	500	500
Uitgifte participaties	14.500	0
Resultaat voor aanvangsdatum	11.555	0
Resultaat na aanvangsdatum	-3.469	0
<b>Stand per einde periode</b>	<b>23.086</b>	<b>500</b>
Aandeel van de participanten in groepsvermogen	8.138.547	500
Aandeel van GRF IV Managing Director BV in groepsvermogen	23.086	500
<b>Totaal groepsvermogen</b>	<b>8.161.633</b>	<b>1.000</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
<b>11. Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Stand per aanvang periode	0	0
Opname	23.700.000	0
<b>Stand per einde periode</b>	<b>23.700.000</b>	<b>0</b>

#### Verloopoverzicht financieringen

	<b>Leningdeel I</b> <b>ING Real</b> <b>Estate Finance</b>	<b>Leningdeel II</b> <b>Rekening</b> <b>Courantkrediet</b>	<b>Totaal</b>
Stand per 31/12/2006	0	0	0
Opname boekjaar	23.700.000	0	23.700.000
<b>Stand per 31/12/2007</b>	<b>23.700.000</b>	<b>0</b>	<b>23.700.000</b>

GRF IV KG heeft een hypothecaire lening afgesloten bij ING Real Estate Finance NV, bestaande uit twee leningen.

De lening heeft een looptijd tot 30 juni 2018.

Leningdeel I ter grootte van € 23.700.000,- heeft een vast basisrentepercentage van 4,39% gedurende tien jaar plus een rentemarge afhankelijk van de Loan to Value (LTV)

Toetsing van de LTV vindt plaats in het vijfde en achtste jaar van opname en wordt volgens onderstaand overzicht vastgesteld.

Loan to Value (LTV) Rentemarge

LTV ≥ 75% 62 basispunten

<75% LTV < 70% 57 basispunten

LTV ≤ 70% 52 basispunten

De LTV per einde boekjaar bedroeg 75%

Gedurende de eerste vijf jaar bedraagt de rentemarge 62 basispunten

De eerste vijf jaar (vanaf 30 juni 2007) zijn aflossingsvrij en daarna wordt er gemiddeld 1,0% per jaar annuïtair afgelost.

Leningdeel II betreft een rekening courant faciliteit met een maximum van € 1.531.000.

Als zekerheid voor de hypothecaire leningen is een eerste recht van hypotheek verstrekt op het onroerend goed in exploitatie.

Tevens heeft de geldgever een eerste pandrecht op de huurcontracten en eventuele uitkeringen op verzekeringen.

<b>Kortlopende schulden</b> <i>(bedragen in euro's)</i>	<b>31 december 2007</b>	<b>9 februari 2007</b>
<b>12. Crediteuren</b>	<b>5.101</b>	<b>0</b>
<b>13. Kredietinstellingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>14. Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Te betalen overige schulden	150.702	0
Te betalen fund management vergoeding	24.147	0
Te betalen fondskosten	12.178	0
Te betalen rente	327.423	0
Vooruitontvangen huur	59.444	0
<b>Totaal overige schulden en overlopende passiva</b>	<b>573.894</b>	<b>0</b>
<b>Werknemers</b>		
De vennootschap heeft geen werknemers in dienst.		

## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2007

<i>(bedragen in euro's)</i>	<b>9 februari / 31 december 2007</b>
<b>15. Huuropbrengsten</b>	
Huuropbrengsten BTW plichtig	27.035
Huuropbrengsten BTW vrij	1.169.028
<b>Huuropbrengsten</b>	<b>1.196.063</b>
Gemiste huuropbrengsten als gevolg van leegstand	-63.612
<b>Gemiste huuropbrengsten</b>	<b>-63.612</b>
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>1.132.451</b>
<i>De huuropbrengsten BTW vrij komen uit de verhuur van woningen en hebben een opzegtermijn van drie maanden</i>	
<b>16. Overige opbrengsten</b>	
Overige opbrengsten	10.672
Interestbaten en soortgelijke financiële opbrengsten	14.389
<b>Totaal overige opbrengsten</b>	<b>25.061</b>
<b>17. Waarde mutaties vastgoedbeleggingen</b>	
Herwaardering op basis van reële waarde	-1.659.757
<b>Totaal waarde mutaties vastgoedbeleggingen</b>	<b>-1.659.757</b>
<b>18. Exploitatiekosten</b>	
Bijdrage servicekosten uit leegstand	4.096
Onderhoud gepland	15.846
Onderhoud incidenteel	42.716
Verhuurcourtage	17.909
Overige kosten	48.704
<b>Totaal exploitatiekosten</b>	<b>129.271</b>
<b>19. Property management vergoeding</b>	<b>72.007</b>
<b>20. Overige bedrijfskosten</b>	
Asset management vergoeding	28.467
Fund management vergoeding	11.325
Fondskosten	28.644
<b>Totaal overige bedrijfskosten</b>	<b>68.436</b>
<b>21. Interestlasten</b>	
Interestlasten en soortgelijke financiële lasten	618.825
<b>Totaal Interestlasten</b>	<b>618.825</b>
<b>22. Eenmalige aanvangskosten</b>	
Financieringskosten	63.672
Plaatsingsrisicovergoeding	128.034
Structureringsvergoeding	1.097.432
<b>Totaal eenmalige aanvangskosten</b>	<b>1.289.138</b>
<b>23. Resultaat derden</b>	
Resultaat BGRF IV KG toekomend aan GRF IV Managing Director BV (voor aanvangsdatum)	11.555
Resultaat BGRF IV KG toekomend aan GRF IV Managing Director BV (na aanvangsdatum)	-3.469
<b>Totaal resultaat derden</b>	<b>8.086</b>
<b>24. Total Expense Ratio</b>	
<b>Kosten</b>	
Exploitatiekosten	201.278
Distributievergoedingen	128.034
Algemene Kosten	68.436
Oprichtings- en emissiekosten	1.097.432
<b>Totale kosten</b>	<b>1.495.180</b>
Gemiddelde intrinsieke waarde	9.476.774
<b>Total expense ratio (=kosten / gemiddelde intrinsieke waarde)</b>	<b>15,8%</b>

De total expense ratio heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Onder de totale kosten worden begrepen de bedrijfskosten, de overige kosten en de opstartkosten en emissiekosten. De kosten van beleggingstransacties en de interestkosten worden buiten beschouwing gelaten, evenals de kosten verband houdend met het toe- en uittreden van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit ontvangen op- en afslagen.

Het gemiddelde eigen vermogen is berekend door het gemiddelde te nemen van de stand per 1 juli en 31 december van het lopend jaar. Voor de goede orde zij vermeld dat transactiekosten onderdeel vormen van de kostprijs respectievelijk de verkoopprijs van de beleggingen.

## 25. Transacties met gelieerde partijen

Gedurende het eerste boekjaar hebben diverse transacties met verbonden partijen plaatsgevonden.

De gehele structuur van het beleggingsfonds en de verbonden partijen zijn weergegeven in het prospectus, in het hoofdstuk 6 "Juridische aspecten".

Alle transacties met gelieerde partijen hebben plaatsgevonden en vinden plaats onder marktconforme condities.

### Aquisitievergoeding

De acquisitievergoeding is een éénmalige vergoeding van 3% van de aankoopprijs van de objecten die op de aanvangsdatum door Bouwfonds Asset Management in rekening wordt gebracht. Deze vergoeding wordt aangewend voor de betaling van enerzijds de externe adviseurs die bij de selectie en acquisitie van de objecten betrokken waren, zoals bijvoorbeeld de lokale makelaars en anderzijds de kosten in verband met het (commerciële, technische, fiscale en juridische) due diligence onderzoek en de milieurapportage. Deze vergoeding bedroeg € 1.097.432,-.

### Structureringsvergoeding

De structureringsvergoeding is een éénmalige vergoeding van 3% van de aankoopprijs van de objecten die door Bouwfonds Asset Management en Bank Insinger de Beaufort NV gezamenlijk in rekening wordt gebracht. Deze vergoeding dient ter dekking van enerzijds de structureringskosten die betaald zijn aan de diverse externe adviseurs in Nederland en Duitsland, zoals de juristen, de fiscalisten en de accountants en anderzijds de externe marketingkosten om de fondsdocumentatie op te stellen. De éénmalige marketingkosten bedragen circa € 100.000,-. Deze vergoeding bedroeg € 1.097.432,-.

### Plaatsingsrisicovergoeding

De plaatsingsrisicovergoeding is een éénmalige vergoeding van 0,35% van de aankoopprijs van de objecten ten behoeve van Bouwfonds Investment Management BV. Deze vergoeding ontvangt Bouwfonds Asset Management enerzijds voor het risico dat zij de objecten zelf dient te houden, indien BGRF IV CV onverhoopt niet zou worden aangegaan en anderzijds voor het risico dat eventuele (bij het aangaan van BGRF IV CV) niet geplaatste participaties door de beheerder (of een andere dochtermaatschappij van de Bouwfonds Asset Management) gehouden moeten worden. Deze vergoeding bedroeg € 128.034,-.

BGRF IV KG zal aan Germany Residential Fund IV Managing Director BV een vergoeding betalen van 2% per jaar van de theoretische huurinkomsten. Daarnaast worden de kosten, die aan Germany Residential Fund IV Managing Director BV uit hoofde van haar taak in rekening zijn gebracht, door Germany Residential Fund IV Managing Director BV integraal doorberekend aan BGRF IV KG. Tot de asset management werkzaamheden behoren onder meer het uitvoeren van de beleggingsdoelstellingen en het beleggingsbeleid van BGRF IV KG overeenkomstig en het aansturen van de lokale property managers. De asset management vergoeding zal per kalendermaand achteraf aan BGRF IV KG in rekening worden gebracht. Deze vergoeding bedroeg over de periode 1 juli 2007 – 31 december 2007 € 28.467,-.

## Asset management vergoeding

Fondskosten bestaan onder meer uit de jaarlijkse kosten voor de (financiële) administratie, de kosten van de organisatie van de jaarvergaderingen en het vervaardigen van het jaarverslag, de kosten voor het verzorgen van de Duitse aangifte van BGRF IV CV en BGRF IV KG, de eventuele taxatiekosten, de kosten voor externe adviseurs en andere externe kosten gemaakt door de general partner, de beheerder (Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV), de beherend vennoot en de bewaarder uit hoofde van hun taak. Deze kosten bedroegen over de periode 1 juli 2007 – 31 december 2007 € 28.644,-.

## Fondskosten

De hier volgende kosten zijn onderdeel van de totale fondskosten. De directie van de bewaarder ontvangt een halfjaarlijkse kostenvergoeding van € 5.375 vooraf te voldoen telkens vóór 1 januari en 1 juli van ieder jaar. De directie van de general partner ontvangt een jaarlijkse kostenvergoeding van € 2.250 voor haar werkzaamheden als general partner van BGRF IV KG. Voor de kosten van toezicht van de AFM zal jaarlijks door de beheerder (Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV) een bedrag van € 6.000 in rekening gebracht worden aan BGRF IV CV.

Voor het fund management wordt per jaar een vergoeding betaald van 1% van de gerealiseerde huurinkomsten. De fund management vergoeding wordt per kwartaal door Germany Residential Fund IV Management BV (0,5%) en Germany Residential Fund IV Managing Director BV (0,5%) aan BGRF IV CV in rekening gebracht. Het fund management bestaat onder meer uit werkzaamheden ten aanzien van het onderhouden van contacten met participanten, de (financiële) administratie van BGRF IV CV, het organiseren van de jaarvergadering en het vervaardigen van het jaarverslag. Deze vergoeding bedroeg over de periode 1 juli 2007 – 31 december 2007 € 11.325,-.

## Fund management vergoeding

Het totaal bedrag met gelieerde partijen in het afgelopen boekjaar bedroegen € 2.693.640,- waarvan € 2.647.348,- éénmalige aanvangskosten inclusief de emissievergoeding betreft.

## Totaal

## Kosten/vergoedingen overzicht (art 123 BGF0)

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van alle kosten die meer bedragen dan 10% van de totale kosten en de diverse vergoedingen die op de aanvangsdatum en gedurende de looptijd van BGRF IV CV en BGRF IV KG in rekening zijn gebracht. In deze paragraaf zullen genoemde vergoedingen individueel nader toegelicht worden.

Vergoeding / kosten <i>(bedragen in euro's)</i>	Percentage	Realisatie	Prospectus
Structureringsvergoeding*	3% over aankooprijks objecten	1.097.432	1.097.432
Aankoopkosten	circa 4,6% over de aankooprijks objecten	1.295.943	1.400.225
Acquisitievergoeding	3% over aankooprijks objecten	1.097.432	1.097.432
Plaatsingsrisicovergoeding	0,35% over aankooprijks objecten	128.034	128.034
Emissievergoeding**	3% over het commanditair kapitaal	324.450	324.450
Fund management 2008	1% over de gerealiseerde huurinkomsten	11.325	11.603
Asset management 2008	2% over de theoretische huurinkomsten	28.467	28.896
Property management 2008	circa 5,8% over de theoretische huurinkomsten	72.007	69.403
Fondskosten 2008***	circa 2,4% van de theoretische huurinkomsten	28.644	30.000
Exploitatiekosten 2008	gemiddeld circa 7,5% van de theoretische huurinkomsten	129.271	97.104
Rentekosten 2008	gemiddeld circa 47,6% van de theoretische huurinkomsten	618.825	622.315

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

\*\* De emissievergoeding is rechtstreeks in rekening gebracht door de initiatiefnemer en mede-initiatiefnemer bij de participanten van BGRF IV CV en valt buiten de scope van deze jaarrekening.

\*\*\* Waaronder begrepen de jaarlijkse kosten voor directievoering van de bewaarder ad € 10.750,- de kosten van directievoering van de general partner 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.

## Aankoopkosten

De aankoopkosten betreffen kosten voor ondermeer Duitse overdrachtsbelasting overige lokale belastingen, notariskosten, taxatie kosten, etc. deze vielen € 104.282,- lager uit dan in het prospectus.

## Fund-, asset- en property management

De vergoedingen voor het management van de objecten zijn hoger dan geprognosticeerd. De kosten voor de asset management- en de fund managementvergoeding zijn lager dan in het prospectus.

## Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn hoger dan geprognosticeerd. Voor de toelichting op de hoger dan geprognosticeerde kosten wordt verwezen naar de toelichting in het verslag van de Beheerder en naar de toelichting op de geconsolideerde winst en verliesrekening 2007.

## Rentekosten

De rentekosten zijn voorzien in het prospectus en zijn in lijn met de verwachtingen.

# VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING 2007

## Vennootschappelijke balans per 31 december 2007

<b>Activa</b> <i>(bedragen in euro's)</i>	<b>31 december 2007</b>	<b>9 februari 2007</b>
<b>Vaste activa</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen <sup>2</sup>	8.310.218	0
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>8.310.218</b>	<b>0</b>
<b>Vlottende activa</b>		
Belastingen	0	0
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Liquide middelen	0	500
<b>Totaal activa</b>	<b>8.310.218</b>	<b>500</b>

<b>Passiva</b> <i>(bedragen in euro's)</i>	<b>31 december 2007</b>	<b>9 februari 2007</b>
<b>Eigen vermogen<sup>3</sup></b>		
Commanditair kapitaal	8.138.547	500
<b>Eigen vermogen</b>	<b>8.138.547</b>	<b>500</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Kredietinstellingen	6.812	0
Overige schulden en overlopende passiva	164.859	0
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>171.671</b>	<b>0</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>8.310.218</b>	<b>500</b>

## Vennootschappelijke winst- en verliesrekening 2007

<i>(bedragen in euro's)</i>	<b>9 februari / 31 december 2007</b>
Resultaat deelnemingen	-2.504.782
Overige baten en lasten	-171.671
<b>Resultaat</b>	<b>-2.676.453</b>

## Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening

### 1. Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Het belang in Bouwfonds Germany Residential Fund IV GmbH & Co. KG wordt gewaardeerd op basis van netto vermogenswaarde.

Financiële vaste activa

## Toelichting op de vennootschappelijke balans

<b>Activa</b> <i>(bedragen in euro's)</i>	<b>31 december 2007</b>	<b>9 februari 2007</b>
<b>2. Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
Stand aanvang boekjaar	0	0
Storting kapitaal in BGRF IV GmbH & Co. KG	10.815.000	0
Resultaat boekjaar	-2.504.782	0
<b>Totaal deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>	<b>8.310.218</b>	<b>0</b>

<b>Passiva</b> <i>(bedragen in euro's)</i>	<b>31 december 2007</b>	<b>9 februari 2007</b>
<b>3. Eigen vermogen</b>		
<i>Commanditair kapitaal</i>		
Stand aanvang boekjaar	500	500
Uitgifte participaties	10.814.500	0
<b>Totaal commanditair kapitaal</b>	<b>10.815.000</b>	<b>500</b>
<b>Resultaat lopend boekjaar</b>	<b>-2.676.453</b>	<b>0</b>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>8.138.547</b>	<b>500</b>
Het totaal aantal uitgegeven participaties bedraagt 721		
<b>4. Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen</b>		
Er zijn geen niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.		

Hoewelaken, 28 maart 2008

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV

# OVERIGE GEGEVENS

## 1. Accountantsverklaring

Zie de accountantsverklaring achterin het jaarverslag.

## 2. Statutaire bepalingen omtrent de winstbestemming

De volgende passages uit de CV-overeenkomst hebben betrekking op de winstverdeling.

- 16.1 Uitkeringen ten laste van de winst- en verliesrekening ingevolge hetgeen bepaald is in dit artikel geschieden na vaststelling van de jaarrekening door de vergadering van Vennoten waaruit blijkt dat deze winst gerealiseerd is.
- 16.2 De Beherend Vennoot ontvangt jaarlijks een vast winstaandeel van éénhonderd euro (€ 100,-). Indien de in enig boekjaar behaalde winst niet voldoende is om bedoelde uitkering aan de Beherend Vennoot te verrichten, vindt het bepaalde in de eerste zin van dit lid en de leden 3 en 4 eerst toepassing nadat het tekort is ingehaald.
- 16.3 Uit de na toepassing van het vorige lid overgebleven winst worden zodanige bedragen gereserveerd, mede met het oog op het bepaalde in artikel 21 lid 3 sub (II), als door de Beherend Vennoot worden vastgesteld.
- 16.4 Ten slotte wordt het restant van de winst, voor zover er voldoende liquiditeiten in de Vennootschap aanwezig zijn, uitgekeerd aan de Commanditaire Vennoten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participatie(s).
- 16.5 De Beherend Vennoot kan besluiten dat uit de winst over het lopende boekjaar een tussentijdse uitkering aan Commanditaire Vennoten en de Beherend Vennoot geschiedt, met inachtneming van het in dit artikel leden 2, 3 en 4 bepaalde. De Beherend Vennoot kan besluiten dat uit de reserve een uitkering aan Commanditaire Vennoten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participatie(s) geschiedt.
- 16.6 Indien wordt besloten om gedurende de looptijd van de Vennootschap (een deel van) de Objecten te verkopen, zullen de vrijgekomen middelen met inachtneming van het in dit artikel leden 2, 3 en 4 bepaalde en na aftrek van een eventuele additionele aflossing op hypothecaire financieringen, de inhouding van een eventuele winstdeling voor de Beherend Vennoot, de overige kosten en eventuele verschuldigde belastingen, worden uitgekeerd aan de Vennoten. Met inachtneming van het in artikel 21 lid 3 sub (II) bepaalde ontvangt de Beherend Vennoot bij de verkoop van de Objecten een winstdeling van 20%. Deze winstdeling houdt in dat, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21 lid 3 sub (II), indien het gemiddeld enkelvoudig totaal rendement (vóór belasting) voor de Vennoten over de gehele looptijd van de Vennootschap meer dan 9,2% bedraagt, de Beherend Vennoot over het meerdere boven 9,2% een winstdeling van 20% ontvangt.
- 16.7 De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Vennoten, de samenstelling van de uitkering alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekend gemaakt op de wijze als vermeld in artikel 22 van deze Overeenkomst.
- 16.8 Eventuele verliezen komen ten laste van de Commanditaire Vennoten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participatie(s), met dien verstande, dat een Commanditaire Vennoot die het beheersverbod als bedoeld in artikel 20 lid 2 Wetboek van Koophandel niet overtreedt, nimmer verplicht zal zijn enige geldsom

tot dekking van geleden verliezen te storten. Voor zover eventuele verliezen ten laste kunnen worden gebracht van de Kapitaalrekeningen van de Commanditaire Vennoten, komen eventuele verliezen niet ten laste van de Beherend Vennoot.

- 16.9 Indien en voor zover een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, wordt dit ten laste gebracht van de Kapitaalrekeningen van de Commanditaire Vennoten naar rato van het aantal Participaties dat door de Commanditaire Vennoten wordt gehouden.
- 16.10 Indien en voor zover een aandeel van een Commanditaire Vennoot in het verlies in een boekjaar niet ten laste kan worden gebracht van zijn Kapitaalrekening zal dit op het aan hem in enig boekjaar nadien toekomende winstaandeel in mindering worden gebracht.

### 3. Resultaatverdeling

De beherend vennoot stelt voor aan de algemene vergadering van participanten het negatieve resultaat over het boekjaar 2007 ten bedrage van € 2.676.453,- toe te voegen aan de overige reserve.

<b>Resultaatverdeling</b> <i>(bedragen in euro's)</i>	<b>2007</b>
Resultaat boekjaar 2007	-2.676.453
Toevoegen aan overige reserve	-2.676.453

### 4. Uitkeringen

Op grond van de positieve kasstroom uit de operationele activiteiten vanaf 1 juli 2007, stelt de beherend vennoot voor om - na vaststelling van de jaarrekening 2007 – een winstuitkering over 2007 uit te keren ter grootte van € 417,- (vóór eventuele inhouding van Duitse inkomstenbelasting) per participatie. Deze uitkering ter grootte van € 300.657,- is nog niet verwerkt in de jaarrekening van 2007. De beherend vennoot stelt voor om deze uitkering ten laste te brengen van het commanditair kapitaal vanwege de - na toevoeging van het negatieve resultaat over 2007 - negatieve overige reserve.

Hiermee zal de totale uitkering over 2007 in lijn zijn met de prognose uit het prospectus.

### 5. Persoonlijk belang bestuurders

De bestuurders van de beheerder hadden per 31 december 2007 geen belangen zoals bedoeld in artikel 122 lid 2 van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

## **1. Accountantsverklaring**

Aan de participanten van  
Bouwfonds Germany Residential Fund IV C.V.

### **Accountantsverklaring**

#### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2007 van Bouwfonds Germany Residential Fund IV C.V. te Hoevelaken bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2007 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2007 met de toelichting gecontroleerd.

#### **Verantwoordelijkheid van de beheerder**

De beheerder van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet financieel toezicht, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

#### **Verantwoordelijkheid van de accountant**

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de entiteit. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die de beheerder van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### **Oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Bouwfonds Germany Residential Fund IV C.V per 31 december 2007 en van het resultaat over 2007 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet financieel toezicht.

### **Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties**

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e BW melden wij dat het verslag van de beheerder, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 28 maart 2008

Deloitte Accountants B.V.  
H.A. van Reeuwijk

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV  
De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken  
Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken  
Telefoon 033-750 47 00, fax 033-750 47 55



**bouwfonds**  
asset management