

Bouwfonds Office Value Fund NV

Financiële Bijsluiter



bouwfonds
real estate investment management

Bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht (hierna: de “Wft”) voorgeschreven productinformatie over “Bouwfonds Office Value Fund NV”.

Over de 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 de Wft voorgeschreven opzet. Het doel is u op hoofdlijnen een beeld te geven van Bouwfonds Office Value Fund NV 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 Bouwfonds Office Value Fund NV 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

- Bouwfonds Office Value Fund NV is een naamloze vennootschap die statutair is gevestigd te Hoevelaken. Het fonds houdt kantoor aan De Beek 18, (3871 MS) te Hoevelaken. Het fonds is opgericht op 8 oktober 2004 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland, KvK nummer: 32104508. De statuten van Bouwfonds Office Value Fund NV zijn laatstelijk gewijzigd op 31 mei 2006.
- Stichting Administratiekantoor Bouwfonds Office Value Fund is een stichting die statutair is gevestigd te Amsterdam. De stichting houdt kantoor aan de Strawinskylaan 3105, (1077 ZX) te Amsterdam. De stichting is opgericht op 8

oktober 2004 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam, KvK nummer: 34214413. De statuten van Stichting Administratiekantoor Bouwfonds Office Value Fund en de administratievoorwaarden zijn laatstelijk gewijzigd op 31 mei 2006.

- De directie over Bouwfonds Office Value Fund NV is in handen van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV treedt tevens op als beheerder in de zin van de Wft. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid die statutair is gevestigd te Hoevelaken, Nederland. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV houdt kantoor aan De Beek 18, (3871 MS) te Hoevelaken, Nederland. De vennootschap is opgericht op 11 oktober 2001 en is een indirecte 100% deelneming van Rabo Vastgoedgroep Holding NV. Rabo Vastgoedgroep Holding NV 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 (externe) accountant van Bouwfonds Office Value Fund NV is Ernst & Young Accountants, kantoorhoudende aan de Drentestraat 20, (1083 HK) te Amsterdam.
- Bouwfonds Office Value Fund NV wordt in beginsel aangegaan voor onbepaalde tijd. Echter, de verwachte looptijd bedraagt 12 jaar vanaf de aanvangsdatum van het Fonds (15 februari 2005).

B. Beleggingsgegevens

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

- Bouwfonds Office Value Fund NV biedt u de mogelijkheid om deel te nemen in een naamloze vennootschap met de status van fiscale beleggingsinstelling ('FBI-status').
- Stichting Administratiekantoor Bouwfonds Office Value Fund houdt de aandelen in Bouwfonds Office Value Fund NV. Deelname in Bouwfonds Office Value Fund NV geschiedt door middel van certificaten van aandelen, die door Stichting Administratiekantoor Bouwfonds Office Value Fund worden uitgegeven.
- Bouwfonds Office Value Fund NV richt zich bij de selectie en acquisitie van haar vastgoedportefeuille hoofdzakelijk op kantoren. Bouwfonds Office Value Fund NV streeft er naar dat andere beleggingscategorieën (zoals winkels of bedrijfsruimten) niet meer dan 30% van de totale vastgoedportefeuille uitmaken. De vastgoedobjecten hebben een minimale waarde van circa € 10 miljoen en een maximale waarde van circa € 40 miljoen. Vastgoedbeleggingen van Bouwfonds Office Value Fund NV vinden hoofdzakelijk in Nederland plaats. De mogelijkheid bestaat dat Bouwfonds Office Value Fund NV ook zal beleggen in vastgoed in andere landen binnen de Eurozone (met name België, Duitsland of Frankrijk). Het percentage beleggingen in de genoemde landen van de totale vastgoedportefeuille zal in beginsel niet meer dan 30% van de totale vastgoedportefeuille bedragen. Bouwfonds Office Value Fund NV richt zich primair op huurders uit de overheidssector of financiële instellingen (zoals banken en verzekeraars). Bouwfonds Office Value Fund NV streeft ernaar dat het vastgoed bij levering aan het fonds volledig danwel grotendeels langjarig verhuurd is. Op basis van dit beleggingsbeleid zal een zekere concentratie plaatsvinden van beleggingen in kantoren in Nederland.
- Naast de inleg van de beleggers kunnen de beleggingen van Bouwfonds Office Value Fund NV met inachtneming van de geldende fiscale beperkingen met vreemd vermogen worden gefinancierd, waarbij minimaal 40% van de fiscale boekwaarde van het vastgoed met eigen

vermogen en maximaal 60% met vreemd vermogen gefinancierd zal worden.

- Als gevolg van het soort vastgoed en de huurderfocus ligt de nadruk vooral op een stabiele cashflow uit de netto huurinkomsten waarbij wordt gestreefd naar een positieve waardeontwikkeling van het vastgoed op de langere termijn. De voor uitdeling beschikbare winst zal jaarlijks in de vorm van dividend aan de certificaathouders uitgekeerd worden. Naast de jaarlijkse dividenduitkeringen kan aan het einde van de looptijd mogelijk een waardestijging worden gerealiseerd, welk het gevolg is van een waardestijging van de onderliggende beleggingen.

2) Risico's

Risico dat u uw inleg niet terugkrijgt bij de gehele looptijd (12 jaar)



Wat kan er gebeuren in het ergste geval?

Bij een gehele looptijd (12 jaar) kunt u uw volledige inleg kwijtraken. De waardeontwikkeling van de rechten van deelneming in Bouwfonds Office Value Fund NV is afhankelijk van ontwikkelingen op de kapitaal-, effecten-, valuta- en goederenmarkt. Dit betekent dat 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.

Beleggen in vastgoed brengt daarnaast algemene en productspecifieke risico's met zich mee.

Deze risico's hebben ondermeer betrekking op:

Algemene risico's:

- nadelige veranderingen in nationale of internationale economische omstandigheden;
- nadelige veranderingen in lokale marktomstan-

- digheden;
- 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 Bouwfonds Office Value Fund NV of een wederpartij;
- overmacht; en
- andere factoren die buiten de invloed van de directie liggen.

Productspecifieke risico's:

- nadelige veranderingen in de financiële conditie en/of status van huurders, kopers en verkopers van vastgoed;
- ongunstige ontwikkelingen in de toepasselijke milieuwet en -regelgeving, bestemmingsplannen, ruimtelijke ordeningprocedures en overige toepasselijke wet en -regelgeving;
- het ontstaan van milieuclaims ten aanzien van het vastgoed;
- de mogelijkheid voor de directie van Bouwfonds Office Value Fund NV om binnen het bepaalde in hoofdstuk 2 van het prospectus af te wijken van (I) de beoogde doelstelling, (II) het beoogde beleggingsbeleid, (III) de beoogde beleggingscategorieën, (IV) de beoogde huurderfocus; (V) de beoogde geografische focus, en (VI) de beoogde aard van de vastgoedbeleggingen, waardoor de belegging risicovoller kan worden dan beoogd;
- de mogelijkheid dat Bouwfonds Office Value Fund NV geen certificaten kan inkopen;
- de nadelige gevolgen van de illiquiditeit van vastgoed;

- de nadelige gevolgen van de beperkte verhandelbaarheid van de certificaten;

In hoofdstuk 3 van het basisprospectus van Bouwfonds Office Value Fund NV worden alle relevante risico's uitvoerig beschreven. Voordat u besluit tot deelname in Bouwfonds Office Value Fund NV wordt u nadrukkelijk geadviseerd dit hoofdstuk in het basisprospectus aandachtig door te lezen.

3) Staafdiagram

Het eerder gegeven cijfervoorbeeld is alleen als voorbeeld bedoeld en geeft een weerspiegeling van in het verleden behaalde resultaten van Bouwfonds Office Value Fund NV. 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 belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst.

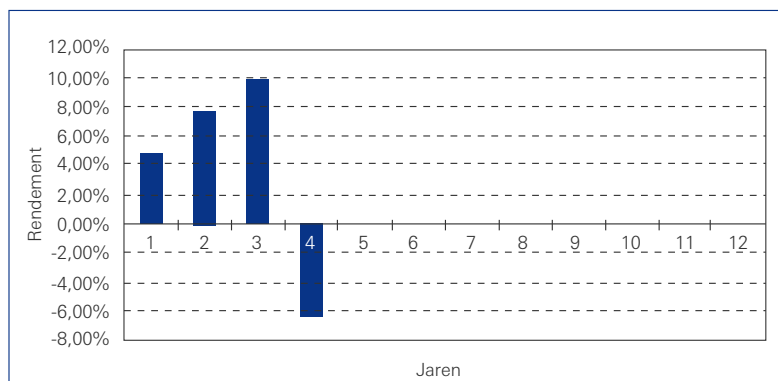
De gerealiseerde rendementen zijn uitgedrukt in procenten verandering van de intrinsieke waarde van Bouwfonds Office Value Fund NV tussen het begin en het einde van het kalenderjaar, waarbij voor het jaar 2005 de datum van de eerste grote emissie (15 februari 2005) als startdatum wordt gehanteerd. In de gepresenteerde rendementen is rekening gehouden met de uitgekeerde bruto dividenden.

De berekening van de gerealiseerde rendementen op basis van de intrinsieke waarde wijkt af van de berekening van de gerealiseerde rendementen op basis van de handelskoers, als gevolg van een verschil in waardering van de aankoopkosten en de structureringskosten in de financiële verslaglegging ten opzichte van de bepaling van de handelskoers. In hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 van het basisprospectus van Bouwfonds Office Value Fund NV wordt de verslaglegging, rapportage en bepaling van de handelskoers uitvoerig beschreven.

C. Bedrijfsinformatie

1) Toepasselijk belastingregime

Bouwfonds Office Value Fund NV is een in Nederland gevestigde naamloze vennootschap met de



status van fiscale beleggingsinstelling ex art. 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. De FBI-status houdt in dat, mits het fonds de voor uitkering vatbare winst, na aftrek van kosten, in de vorm van dividend uitkeert aan de certificatenhouders binnen 8 maanden na afloop van het boekjaar en aan de overige relevante voorwaarden wordt voldaan, het nultarief voor de vennootschapsbelasting van toepassing is. Dividenduitkeringen geschieden onder inhouding van 15% dividendbelasting.

Daarnaast wordt iedere certificaathouder terzake van het inkomen uit zijn belegging afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn of haar fiscale status. Voor de particuliere belegger zal dat in de regel betekenen dat de certificaten onderdeel vormen van het in Box 3 aan te geven vermogen. Dit vermogen wordt belast met een vermogensrendementsheffing die 1,2% bedraagt van het gemiddelde vermogen (waarde certificaat) dat boven een bepaalde drempel uitkomt. In hoofdstuk 8 van het basisprospectus worden de fiscale aspecten van Bouwfonds Office Value Fund NV uitvoerig beschreven.

Zowel uw persoonlijke situatie als wijzigingen in

de belastingregels van de lidstaat van herkomst of de lidstaat van ontvangst en de uitleg van deze regels kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op uw persoonlijke fiscale positie. In geval van onduidelijkheden dient u contact op te nemen met een belastingadviseur.

2) Kostenratio

De kostenratio van Bouwfonds Office Value Fund NV bedroeg over het boekjaar 2008 5,90%.

Deze kostenratio omvat alle kosten die in een jaar ten laste van de beleggingsinstelling zijn gebracht, exclusief de kosten van beleggingstransacties en interestkosten. Voor de berekening van de kostenratio wordt aangesloten bij de winst- & verliesrekening en de daarvoor geldende waarderinggrondslagen, zoals opgenomen in de jaarrekening van Bouwfonds Office Value Fund NV.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste kosten en diverse vergoedingen die ten laste komen van Bouwfonds Office Value Fund NV. In hoofdstuk 9 van het basisprospectus van Bouwfonds Office Value Fund NV worden genoemde kosten en vergoedingen nader toegelicht.

Vergoeding / kosten	Percentage/bedrag	Frequentie
Structureringsvergoeding bij oprichting fonds	Maximaal € 750.000,-	Eenmalig bij de oprichting van het fonds
Structureringsvergoeding bij de grotere emissies	Maximaal € 150.000,-	Bij grotere emissies
Acquisitievergoeding	1,5% over de gerealiseerde aankooprijks vastgoedobjecten kk	Bij acquisitie van objecten
Dispositievergoeding	1% over de gerealiseerde verkooprijks vastgoedobjecten kk	Bij verkoop van objecten
Kostenvergoeding bij uitgifte en verkoop certificaten	0,30% over de handelskoers	Bij uitgifte en/of verkoop van certificaten
Transactievergoeding voor de directie bij uitgifte en verkoop van certificaten	0,5% over de handelskoers	Bij uitgifte en/of verkoop van certificaten
Emissievergoeding voor de distributeur bij uitgifte en verkoop van Certificaten	1,25% over de handelskoers	Bij uitgifte en/of verkoop van certificaten
Kostenvergoeding bij inkoop certificaten	2,5% over de handelskoers	Bij inkoop van certificaten
Winstdeling directie	25% van de verkoopwinst	Bij verkoop van objecten
Fund management vergoeding	0,15% over de gemiddelde marktwaarde van de vastgoedbeleggingen gedurende een jaar	Jaarlijks
Asset management vergoeding	0,45% over de gemiddelde marktwaarde van de vastgoedbeleggingen gedurende een jaar	Jaarlijks
Directievoering Stichting AK	€ 3.750,- € 15,- per mutatie in het register	Jaarlijks
Bestandsvergoeding	0,3% over het geplaatste eigen vermogen	Jaarlijks

3) Kostenvergoeding bij uitgifte, verkoop en inkoop van certificaten

Bouwfonds Office Value Fund NV ontvangt bij uitgifte en verkoop van certificaten door het fonds een forfaitaire kostenvergoeding van 0,3% op de handelskoers, welke dient ter dekking van haar kosten. Voorts ontvangt Bouwfonds Office Value Fund NV bij uitgifte en verkoop van certificaten een transactievergoeding ten behoeve van de directie van Bouwfonds Office Value Fund NV van 0,5% op de handelskoers. Tevens ontvangt Bouwfonds Office Value Fund NV bij uitgifte en verkoop van certificaten een emissievergoeding van 1,25% op de handelskoers ten behoeve van de distributeurs of remisiers van Bouwfonds Office Value Fund NV. In totaal ontvangt Bouwfonds Office Value Fund NV bij uitgifte en verkoop van certificaten een kostenvergoeding van 2,05%.

Bouwfonds Office Value Fund NV ontvangt bij de inkoop van certificaten door het fonds een forfaitaire kostenvergoeding van 2,5% van de handelskoers.

4) Omloopfactor

Aangezien Bouwfonds Office Value Fund NV uitsluitend in vastgoed belegt, hoeft zij de omloopfactor niet te publiceren.

D. Commerciële informatie

1) Handelskoers

De handelskoers van een certificaat, van de per het moment van opvraging meest recent afgewikkelde handelsdag, wordt dagelijks gepubliceerd op de eigen webpagina van de directie van Bouwfonds Office Value Fund NV op de website van Bouwfonds (bereikbaar via www.bouwfonds.nl/beheerder) of kan tijdens kantooruren worden opgevraagd bij de directie van Bouwfonds Office Value Fund NV.

2) Dividendbeleid

Bouwfonds Office Value Fund NV zal minimaal dat gedeelte van de winst dat moet worden uitgekeerd om te voldoen aan de FBI-criteria jaarlijks binnen acht maanden na afloop van het boekjaar

uitkeren.

De betaalbaarstelling van de dividenden, de samenstelling van de dividenden alsmede de wijze van betaalbaarstelling worden bekend gemaakt per brief gericht aan de adressen van de certificaathouder of in een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad alsmede op de eigen webpagina van de directie op de website van Bouwfonds (bereikbaar via www.bouwfonds.nl/beheerder).

3) Overdraagbaarheid van certificaten

Ter waarborging van de FBI-status van Bouwfonds Office Value Fund NV zijn de certificaten beperkt overdraagbaar. De certificaten kunnen alleen worden overgedragen aan:

- (I) Bouwfonds Office Value Fund NV; of
- (II) aan de niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, echtgenote, geregistreerde partner of een bloed- en aanverwant in de rechte lijn onbeperkt en in de zijlijn in de tweede graad, van de certificaathouder; of
- (III) aan een entiteit waarvan de certificaathouder (indirect) aandeelhouder is en vice versa; of
- (IV) aan een derde ingeval van een gedwongen verkoop in de situatie dat Bouwfonds Office Value Fund NV door het aantal certificaten dat een certificaathouder houdt, niet (meer) aan één van de voorwaarden zou voldoen waaraan moet zijn voldaan om te kunnen kwalificeren voor de FBI-status.

4) Inkoop van certificaten

Bouwfonds Office Value Fund NV is onder normale omstandigheden bereid tot inkoop van certificaten, met dien verstande dat het totaal aantal ingekochte certificaten maximaal 5% van het geplaatste kapitaal zal bedragen. De inkoopprijs van certificaten wordt maandelijks bepaald door de directie overeenkomstig hetgeen beschreven staat in hoofdstuk 7 van het prospectus. Inkoop van certificaten geschiedt in beginsel op elke eerste werkdag van de maand. Een schriftelijk verzoek van een certificaathouder tot inkoop van één of meerdere certificaten in Bouwfonds Office Value Fund NV dient uiterlijk vijf werkdagen vóór aangaand aan de eerste werkdag van de maand door Stichting Administratiekantoor Bouwfonds

Office Value Fund te zijn ontvangen.

Er kunnen zich echter bijzondere omstandigheden voordoen waarbij Bouwfonds Office Value Fund NV geen certificaten zal inkopen. Dit zal ondermeer het geval zijn indien:

- (I) de liquide middelen van Bouwfonds Office Value Fund NV hiertoe ontbreken of indien aangegane verplichtingen reeds beslag op deze middelen leggen. Tot de aangegane verplichtingen dienen ook gerekend te worden de liquiditeiten die nodig zijn om het resultaat uit te keren, zodat de FBI-status niet wordt aangetast;
- (II) de verhouding tussen het totale fondsvermogen en het belegde vermogen door inkoop niet in overeenstemming zal zijn met de doelstelling dienaangaande van Bouwfonds Office Value Fund NV;
- (III) het eigen vermogen, verminderd met de handelskoers van de ingekochte certificaten, kleiner is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal van Bouwfonds Office Value Fund NV, vermeerderd met de reserves die op grond van de wet of de statuten moeten worden aangehouden.
- (IV) naar de mening van de directie van Bouwfonds Office Value Fund NV de belangen van het fonds en/of de certificaathouders door inkoop zouden worden aangetast.

E. Aanvullende informatie

1) Informatieverschaffing

De directie van Bouwfonds Office Value Fund NV maakt jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening en het jaarverslag op over dat boekjaar. De directie legt de jaarrekening en het jaarverslag voor de certificaathouders ter inzage op het kantoor van Bouwfonds Office Value Fund NV. Binnen zes maanden na afloop van een boekjaar wordt de jaarlijkse algemene vergadering en een vergadering voor certificaathouders gehouden. Jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar maakt de directie een halfjaarbericht op over de eerste helft van dat boekjaar. Exemplaren van het jaarverslag alsmede van de halfjaarberichten en het prospectus zijn op aanvraag kosteloos verkrijgbaar bij de directie van Bouwfonds Office

Value Fund NV.

2) Wettelijk garantiestelsel

Op dit product is geen garantiestelsel van toepassing.

3) 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.

4) Hoe kunt u verdere informatie verkrijgen?

Voor dit product is een prospectus opgesteld. In dit prospectus staan alle toepasselijke aspecten van Bouwfonds Office Value Fund NV. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV raadt u aan dit prospectus nauwkeurig te lezen. Het prospectus wordt op uw verzoek kosteloos toegezonden.

Voor verdere informatie of bij vragen of klachten kunt u de directie van Bouwfonds Office Value Fund NV 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
www.bouwfonds.nl

5) Overige informatie

Bouwfonds Office Value Fund NV is een beleggingsinstelling in de zin van de Wft. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV, de beheerder van Bouwfonds Office Value Fund NV in de zin van de Wft, heeft sedert 12 oktober 2005 een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten als bedoeld in de Wft.

Deze financiële bijsluiter is opgesteld volgens de aanwijzingen zoals vermeld in de "Nadere Regeling gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft".

Deze financiële bijsluiter is bijgewerkt tot en met 28 september 2009.

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV, Hoevelaken, 28 september 2009



bouwfonds
real estate investment management

De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken
Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken
Tel 033 750 47 50
Fax 033 750 47 77