

Bouwfonds Office Value Fund NV

Supplement



bouwfonds
real estate investment management

Bouwfonds Office Value Fund Supplement



bouwfonds
real estate investment management

Voorwoord

Dit Supplement vormt tezamen met het Basisprospectus, het Jaarverslag, het Emissieblad en het Registratiedocument het Prospectus van het Fonds. Het Supplement moet in samenhang worden gelezen met het Prospectus. Indien er afwijkingen zijn in de tekst van het Basisprospectus ten opzichte van het Supplement, prevaleert de tekst van het Supplement.

Het Basisprospectus bevat algemene informatie over het Fonds. Naast de karakteristieken van het Fonds, worden in het Basisprospectus uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot ondermeer het beleggingsbeleid van het Fonds. Voor een nadere invulling van het geformuleerde beleid wordt in het Basisprospectus verwezen naar de inhoud van dit Supplement.

In het Supplement wordt een nadere invulling gegeven van de uitgangspunten die in het Basisprospectus staan beschreven. Het Supplement bevat informatie over het Fonds die gedurende de bestaansduur van het Fonds aan wijzigingen onderhevig kan zijn. Het Supplement zal, indien en voorzover daar naar de mening van de Directie van het Fonds aanleiding toe is, gedurende de bestaansduur van het Fonds geactualiseerd worden.

In dit Supplement wordt een beschrijving gegeven van de Nederlandse vastgoedmarkt en de samenstelling van de huidige vastgoedbeleggingsportefeuille van het Fonds.

In dit Supplement is tevens het Registratiedocument opgenomen. Ingevolge de Wft dient de Directie van het Fonds een Registratiedocument beschikbaar te stellen aan beleggers, waarin gegevens zijn opgenomen over de Beheerder (die tevens de Directie voert over het Fonds), de soorten beleggingsinstellingen die hij beheert of voornemens is te beheren en, indien van toepassing, de bewaarders. Het Registratiedocument is opgenomen in bijlage 1 van dit Supplement.

Hoevelaken, 29 september 2009
Bouwfonds Office Value Fund NV



Inhoud

Voorwoord	3
Belangrijke mededeling	4
Definities	6
1 Vastgoedmarkt	10
2 De Objecten	16
Rotterdam	
Utrecht	
Leeuwarden	
Den Bosch	
Den Haag	
Nieuwegein	
Apeldoorn	
Almere	
Utrecht	
Overzicht van alle Objecten	
Juridische aspecten met betrekking tot de objecten	
Bijlage Registratiedocument	28



Belangrijke mededeling

Mogelijke kopers van Certificaten in het Fonds, uitgegeven door Stichting Administratiekantoor, worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan een belegging in vastgoed niet alleen financiële kansen, maar ook financiële risico's zijn verbonden. Mogelijke kopers van Certificaten wordt geadviseerd dit Prospectus en de daarmee verband houdende Financiële Bijsluiter zorgvuldig te lezen en kennis te nemen hiervan. Daarnaast wordt mogelijke kopers van Participaties geadviseerd onafhankelijk advies in te winnen teneinde zich een afgewogen oordeel te kunnen vormen omtrent de aan de koop van de Certificaten verbonden risico's.

Het Basisprospectus vormt tezamen met het Supplement, het Emissieblad en de Jaarverslagen het Prospectus van het Fonds. De Directie verklaart dat het Prospectus, met uitzondering van hoofdstuk 8 welke onder de verantwoordelijkheid van de fiscaal adviseur is opgesteld, onder haar verantwoordelijkheid is opgesteld en dat, voorzover haar redelijkerwijs bekend, de gegevens opgenomen in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geen gegevens zijn weggelaten waarvan door vermelding hiervan de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Voorts verklaart de Directie dat zijzelf en het Fonds voldoen aan de bij of krachtens de wet gestelde regels en dat het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de Wft en het Bgfo gestelde regels.

Alleen de Directie van het Fonds kan informatie verschaffen of verklaringen afleggen ten aanzien van aangelegenheden die niet in dit Prospectus zijn opgenomen. Indien een ander zodanige informatie verschaft of zodanige verklaringen aflegt, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door de Directie. De afgifte van dit Prospectus en de uitgifte van Participaties op basis hiervan houden onder geen enkele omstandigheid in dat de in dit Prospectus vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Prospectus nog juist is, met dien verstande dat de gegevens die van wezenlijk belang zijn zullen worden geactualiseerd zodra daartoe aanleiding bestaat. Informatie hierover kan worden ingewonnen bij de Directie.

De verstrekking en verspreiding van het Prospectus, alsmede het aanbieden, uitgeven en leveren van Certificaten kan in bepaalde jurisdicties buiten Nederland onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. De Directie verzoekt een ieder die in het bezit komt van het Prospectus kennis te nemen van en zich te houden aan voornoemde beperkingen. De Directie en het Fonds zijn niet aansprakelijk voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of het een potentiële koper van Certificaten betreft of niet.



Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van Certificaten of andere financiële instrumenten en is geen uitnodiging tot het doen van een aanbod tot uitgifte, of een verzoek om in te schrijven voor Certificaten, aan een persoon in enig land waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

Voor alle in het Prospectus geprognosticeerde rendementen geldt het volgende: De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten en/of geprognosticeerde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst. Bij het opstellen van het Prospectus is gebruik gemaakt van verschillende informatiebronnen die naar de mening van de Directie van voldoende kwaliteit zijn; dit sluit echter niet uit dat er ook informatiebronnen zijn met een afwijkende opinie.

De Directie draagt geen verantwoordelijkheid voor aannames, veronderstellingen, prognoses en woorden van gelijke strekking, die deel uitmaken van de door haar in het kader van de totstandkoming van het Prospectus geraadpleegde bronnen. Verwachtingen, prognoses, veronderstellingen, aannames en woorden van gelijke strekking, mogen in geen geval worden uitgelegd als een toezegging dan wel garantie van de Directie waarop door een (potentiële) Certificaathouder mag worden vertrouwd c.q. afgegaan.

Op het Prospectus is Nederlands recht van toepassing. Uitsluitend de Nederlandse rechter is bevoegd ten aanzien van geschillen met betrekking tot het Prospectus en/of de uitgifte van Certificaten. Het Prospectus verschijnt alleen in de Nederlandse taal.

Niets uit het Prospectus mag zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Directie worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins.

Voor dit product is een Financiële Bijsluiter opgesteld met informatie over het Fonds, de kosten en de risico's. De Financiële Bijsluiter kan worden aangevraagd bij de Directie of gedownload worden via www.bouwfonds.nl/beleggen.

Potentiële Certificaathouders wordt aangeraden om de Financiële Bijsluiter aandachtig te lezen voordat zij het aankoopformulier invullen, ondertekenen en retourneren.

Hoevelaken, 29 september 2009
Bouwfonds Office Value Fund NV



Definities

Begrippen in dit Supplement, die zijn opgenomen in de navolgende lijst van definities, beginnen met een hoofdletter en hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de volgende betekenis (gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa):

Aanvangsdatum

De datum van de eerste Emissie op 15 februari 2005.

Algemene Vergadering

De algemene vergadering van aandeelhouders van het Fonds.

Autoriteit Financiële Markten of AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten, gevestigd aan Vijzelgracht 50, Postbus 11723, 1001 GS te Amsterdam.

Basisprospectus

Dat deel van het Prospectus dat algemene informatie over het Fonds bevat. Naast de karakteristieken van het Fonds worden in dit document de uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot ondermeer het beleggingsbeleid van het Fonds.

Beheerder

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV treedt op als Beheerder van het Fonds in de zin van de Wft. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV voert tevens de Directie over het Fonds.

Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen of Bgfo

Het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen, houdende ondermeer bepalingen inzake het toezicht op beleggingsinstellingen.

Bouwfonds Real Estate Investment Management BV

Bouwfonds Real Estate Investment Management BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende aan De Beek 18, (3871 MS) te Hoevelaken, opgericht op 1 maart 1989, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland, KvK nummer; 30091223. Bouwfonds Real Estate Investment Management BV is een 100% dochtermaatschappij van Bouwfonds. De statuten van Bouwfonds Real Estate Investment Management BV zijn laatstelijk gewijzigd op 2 januari 2009.

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende aan De Beek 18, (3871 MS) te Hoevelaken, opgericht op 11 oktober 2001, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland, KvK nummer: 32087823. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV is sinds 6 oktober 2003 indirect een 100%-dochtervennootschap van Bouwfonds Real Estate Investment Management BV. De statuten van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV zijn sinds de oprichting niet gewijzigd.

Certificaten

De op enig moment door Stichting Administratiekantoor uit te geven niet royeerbare certificaten van Aandelen, luidende op naam.

Certificaathouders

Houders van Certificaten.

Directie

De directie van het Fonds. De directie wordt gevoerd door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV is tevens de Beheerder van het Fonds.

Direct Rendement

Het Exploitatieresultaat van het Fonds gedeeld door de gemiddelde Intrinsieke Waarde van het Fonds, uitgedrukt in een percentage.

Emissie

De uitgifte van nieuwe Certificaten.

Emissieblad

Een document waarin nadere informatie met betrekking tot de Emissie en de prijs van een Certificaat wordt vermeld. Het Emissieblad maakt onderdeel uit van het Prospectus.

Emissievergoeding

Een kostenvergoeding ter grootte van 1,25% van de Handelskoers van een bestaand Certificaat, ten behoeve van een financiële instelling of tussenpersoon waarmee het Fonds een distributieovereenkomst of remisierovereenkomst heeft gesloten.

Exploitatieresultaat

De som van de inkomsten uit de beleggingen van het Fonds minus de som van de exploitatiekosten (excl. afschrijvingen), de managementkosten, de bestandsvergoeding en de fondskosten van het Fonds. Tot het exploitatieresultaat worden niet de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedobjecten gedurende de looptijd van het Fonds gerekend.

Fiscale beleggingsinstelling of FBI

Een beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting.

Fonds

Bouwfonds Office Value Fund NV, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende aan De Beek 18, (3871 MS) te Hoevelaken, opgericht op 8 oktober 2004, 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.

Handelsdag

Elke eerste Werkdag van de maand waarop het Fonds onder omstandigheden bereid is tot inkoop, verkoop en uitgifte van Certificaten.

Handelskoers

De waarde van een Certificaat, door de Directie te berekenen door de herrekende Intrinsieke Waarde van het Fonds te delen door het aantal geplaatste Certificaten.

Indirect Rendement

De (on)gerealiseerde waardeverandering (incl. verkoopkosten) van de vastgoedobjecten van het Fonds na afschrijving van de acquisitie- en structureringskosten, rekening houdende met een eventuele winstdeling van de Directie, gedeeld door de gemiddelde Intrinsieke Waarde van het Fonds, uitgedrukt in een percentage.

Inkoopprijs

De Handelskoers verminderd met een kostenvergoeding van 2,5%.

Intrinsieke Waarde

Het verschil tussen de activa en de schulden van het Fonds, zoals deze conform de waarderingsgrondslagen in hoofdstuk 6 ('Verslaglegging en rapportage') van het Basisprospectus zijn bepaald.

Jaarverslag

Het jaarverslag als bedoeld in artikel 27 van de statuten van het Fonds. Het Jaarverslag maakt integraal onderdeel uit van het Prospectus van het Fonds.

Looptijd

De beleggingsactiviteiten van het Fonds hebben in beginsel een looptijd van 12 jaar vanaf de Aanvangsdatum.

Objecten

De huidige vastgoedbeleggingsportefeuille van het Fonds, bestaande uit negen kantoorgebouwen, gelegen te Almere, Apeldoorn, 's-Gravenhage, 's-Hertogenbosch, Leeuwarden, Nieuwegein, Rotterdam en Utrecht (2x).

Prospectus

Het Basisprospectus tezamen met het Supplement, het Jaarverslag, het Emissieblad en het Registratiedocument.

Rabobank Nederland

Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., een coöperatie B.A., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Croeselaan 18, (3521 CV) te Utrecht, opgericht op 22 december 1970, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en omstreken, KvK nummer 30046259. De statuten van Rabobank Nederland zijn laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2008.

Rabo Vastgoedgroep Holding

Rabo Vastgoedgroep Holding NV, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende aan de Westerdorpsstraat 66, (3871 AZ) te Hoevelaken, opgericht op 22 oktober 1947, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland, KvK nummer 08012222. De statuten van Rabo Vastgoedgroep Holding NV zijn laatstelijk gewijzigd op 5 januari 2009.

Registratiedocument

Het document van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV, krachtens artikel 4:48 Wft, waarin gegevens zijn opgenomen over de Beheerder, de soorten beleggingsinstellingen die hij beheert of voornemens is te beheren en, indien van toepassing, de bewaarders. Het Registratiedocument maakt integraal onderdeel uit van het Prospectus.

Stichting Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor Bouwfonds Office Value Fund, een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Strawinskyalaan 3105, (1077 ZX) te Amsterdam, opgericht op 8 oktober 2004, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam, KvK nummer: 34214413. De statuten van Stichting Administratiekantoor Bouwfonds Office Value Fund zijn laatstelijk gewijzigd op 31 mei 2006.

Supplement

De brochure waarin een beschrijving wordt gegeven van de Nederlandse vastgoedmarkt en een beschrijving wordt gegeven van de vastgoedbeleggingen van het Fonds. Het Supplement maakt integraal onderdeel uit van het Prospectus.

Transactievergoeding

Een kostenvergoeding ter grootte van 0,5% van de Handelskoers van een bestaand Certificaat, ten behoeve van de Directie van het Fonds.

Uitgifteprijs

De Handelskoers van een nieuw uit te geven Certificaat, te vermeerderen met een kostenvergoeding van 0,3% ten behoeve van het Fonds, de Emissievergoeding en de Transactievergoeding, welke tezamen 2,05% bedragen.

Verkoopprijs

De Handelskoers van een bestaand Certificaat, te vermeerderen met een kostenvergoeding van 0,3% ten behoeve van het Fonds, de Emissievergoeding en de Transactievergoeding, welke tezamen 2,05% bedragen.

Werkdag

Een dag waarop de banken in Nederland zijn geopend voor het (laten) uitvoeren van betalingsverkeer.

Wet op het financieel toezicht of Wft

De Wet op het financieel toezicht, houdende ondermeer bepalingen inzake het toezicht op beleggingsinstellingen en aanverwante regelgeving.

Vastgoedmarkt



Het Fonds richt zich bij de selectie en acquisitie van vastgoed primair op kantoren. Gedurende de bestaansduur van het Fonds kan maximaal 30% van haar vastgoedportefeuille bestaan uit andere vastgoedbeleggingscategorieën dan kantoren, zoals winkels en bedrijfsruimten.

Economische ontwikkelingen

De dynamiek op de vastgoedmarkt is nauw verbonden met de economische ontwikkelingen. De Nederlandse economie heeft in de afgelopen jaren een sterke groei gekend, nadat in 2002 en 2003 een dieptepunt was bereikt. De chaos op de financiële markten heeft er echter toe geleid dat de economische groei in Nederland is afgenomen van 3,5% in 2007 tot 2,0% in 2008.¹ Begin 2009 zijn de groeiverwachtingen voor de komende jaren naar beneden bijgesteld. Voor 2009 wordt een economische krimp voorzien, waarbij de ramingen uiteenlopen van een krimp van 4,4%² tot 6,0%.³ Voor 2010 wordt door de meeste instituten een licht economisch herstel verwacht.

Nederland had eind 2008, in historisch perspectief, een zeer laag werkloosheidspercentage, van 2,8%.⁴ De omstandigheden op de Nederlandse arbeidsmarkt zijn in 2008 drastisch veranderd. In de laatste maanden van het jaar is een einde gekomen aan de ruim drie jaar durende daling van de werkloosheid. Door de terugval in de economie zal de werkloosheid de komende twee jaar naar verwachting sterk oplopen van circa 5,5% in 2009 tot 9,5% in 2010.⁵

Het consumentenvertrouwen is in de loop van 2008 sterk gedaald. Deze daling is in gang gezet sinds de aanvang van de kredietcrisis, medio 2007.⁶ De consumptieve bestedingen zijn ook licht gedaald. De inflatie is wel na maanden van stijging licht afgenomen in 2008. Experian en de Rabobank verwachten dat de inflatie verder zal afnemen van 2,5% in 2008 tot gemiddeld 1,0% in 2009.^{7,8}

Door de kredietcrisis wordt in de markt met hogere kredietopslagen gerekend en is lenen duurder geworden. Ook zijn banken door de onzekerheid op de financiële markten minder snel geneigd tot het verlenen van krediet. Dit ondanks de verlaging van het rentetarief (refirente) van de Europese Centrale Bank (ECB). Deze is sinds de tweede helft van 2008 sterk verlaagd van 4,25% in september tot 1% in mei 2009.

Vooruitzichten

Door de stagnatie van de economie zal ook de vastgoedmarkt een stap terug moeten doen. De belangrijkste opgave voor 2009 is dat het vertrouwen weer terug wordt gevonden, zodat er in 2010 economisch herstel zal kunnen optreden.

Vastgoedbeleggingen

De omvang van het beleggingsvolume in vastgoed is in de periode 2001-2005 gedaald. Vanaf 2005 zit het totale beleggingsvolume weer in de lift, met dalende aanvangsrendementen als gevolg. De kredietcrisis heeft echter ook invloed gehad op de beleggingsmarkt voor vastgoed. Doordat de risicoperceptie van beleggers ten aanzien van vastgoed is gewijzigd en de vraag naar vastgoedbeleggingen is afgenomen zijn de aanvangsrendementen in vrijwel alle vastgoedmarkten in 2008 opgelopen. Dit werd voor een belangrijk deel ingegeven door hogere financieringskosten met lagere leverage.

De kantorenmarkt is nog steeds een belangrijke markt binnen de vastgoedbeleggingsmarkt. Over het algemeen komt meer dan de helft van de totale vastgoedtransacties voor rekening van de

1 CBS, januari 2009

2 Experian, Global Futures Forecast Q2 2009, juli 2009

3 Rabobank Economisch Kwartaalbericht, juni 2009

4 Experian, Global Futures Forecast Q2 2009, juli 2009

5 CPB, juniraming, juni 2009

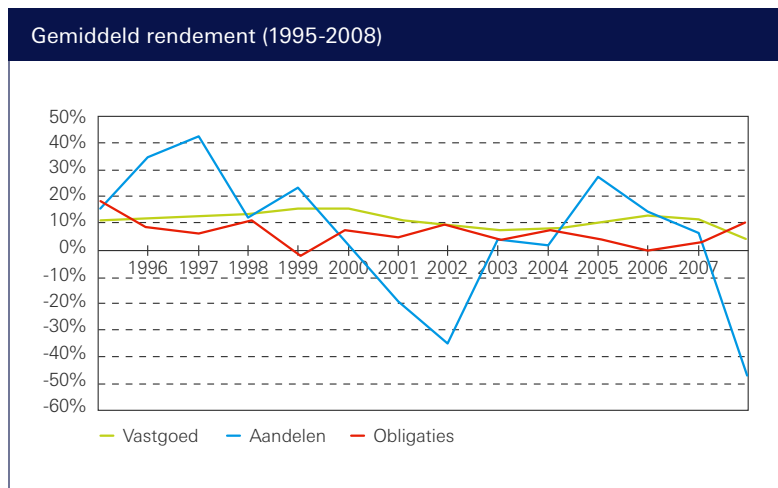
6 CBS, januari 2009

7 Rabobank, Economisch Kwartaalbericht, juni 2009

8 Experian, Global Futures Forecast Q2 2009, juli 2009

FIGUUR 1

Bronnen: ROZ/IPD en Bloomberg, 2009



kantorenmarkt.⁹ In de kantorenmarkt is er sprake van een verdere diversificatie in de markt.

Voor kwalitatief minder goede objecten op slechtere locaties waren de aanvangsrendementen al aan het stijgen, maar ook voor kwalitatief goede objecten op goede locaties geldt nu dat de druk op de prijzen groot is en de aanvangsrendementen stijgen.

Vooruitzichten

Naar verwachting zal de prijsvorming voor de beleggingsmarkt voor kantoorpanden in 2009 nog negatief beïnvloed worden door de ontwikkelingen op de financieringsmarkt. Het transactievolume zal dan ook op de korte termijn laag blijven. Naar verwachting zullen beleggers zich meer dan voorheen richten op een stabiele langetermijninvestering. Nog meer dan in voorgaande jaren zal de kwaliteit van het onderliggende vastgoed, de locatie en de huurder aan belang winnen.

Er zijn in deze markt ook kansen. Door afwaarderingen, ook van kwalitatief goede objecten, zijn sommige kantoorpanden weer tegen aantrekke-

lijke prijzen te koop. Daarnaast is ook een gezonde marge ontstaan tussen de bruto aanvangsrendementen en de huidige rentestand.

Vastgoed tegenover andere beleggingen

Het rendement van vastgoed is in de afgelopen jaren zeer aantrekkelijk geweest ten opzichte van het rendement op overige beleggingen. Dit geldt vooral voor de afgelopen tien jaren, waarin de alternatieve beleggingen zoals aandelen en obligaties grote fluctuaties in het rendement vertonen, terwijl de vastgoedrendementen stabiel zijn. Uit figuur 1 blijkt hiernaast dat de rendementen op de aandelenmarkt op dit moment door de kredietcrisis harder worden getroffen dan de rendementen op vastgoed.

Naast het feit dat het rendement op vastgoed relatief hoog en stabiel is geweest, is sprake van een lage correlatie met de rendementen van beleggingsalternatieven (zie figuur 2). Dit betekent dat beleggen in vastgoed een aantrekkelijke mogelijkheid tot diversificatie van de beleggingsportefeuille biedt. Bovendien blijkt vastgoed een goede bescherming tegen inflatie te bieden door de in de regel gebruikelijke indexering van de huurinkomsten.

De Sharpe ratio in figuur 3 geeft de aantrekkelijkheid aan van een beleggingscategorie op basis van rendement en risico. Naarmate de Sharpe ratio stijgt, verbetert het rendement ten opzichte van het risico en dienovereenkomstig het rendement risicoprofiel. Uit figuur 3 blijkt dat vastgoed, gedurende de periode waarover gegevens beschikbaar zijn (1995-2008), een aantrekkelijk rendement-risicoprofiel heeft gehad ten opzichte van aandelen en obligaties.

⁹ Vastgoedmarkt, januari 2009

FIGUUR 2

Bronnen: ROZ/IPD en
Bloomberg, 2009

Kantorenmarkt

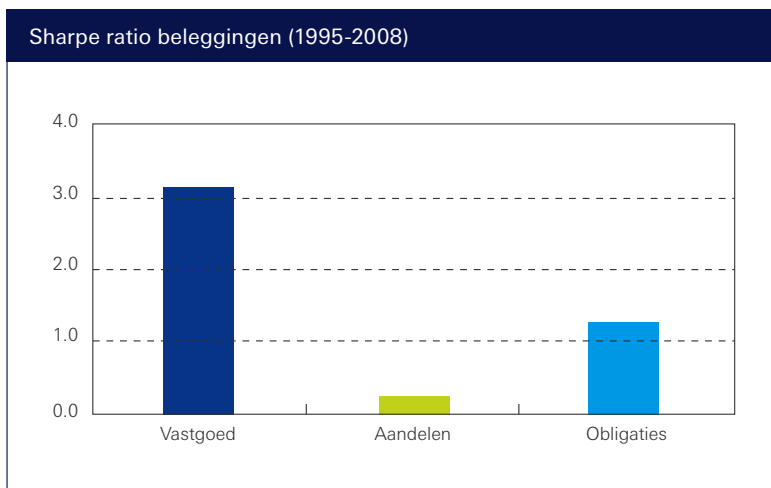
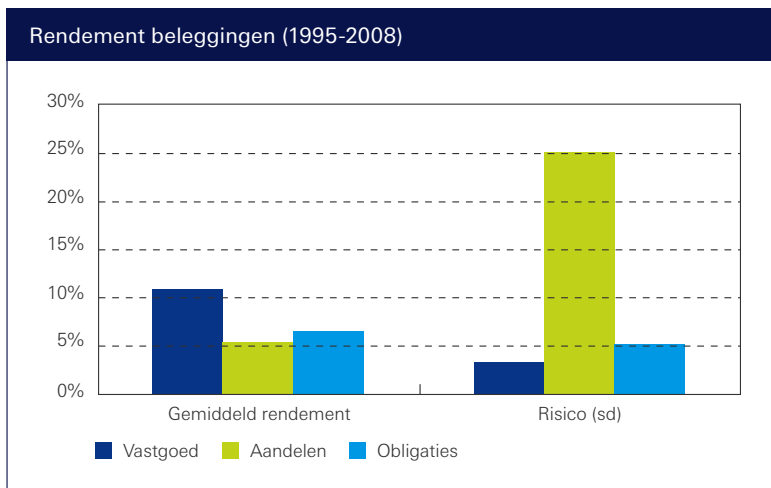
Opname

Op de gebruikersmarkt wordt de vraag naar kantoren vooral bepaald door de groei van het aantal banen binnen de dienstverlenende sector. Mede door de economische groei is vanaf 2002 de kantooropname in Nederland gestegen. In 2006 en 2007 bleef de opname stabiel rond de 2,3 miljoen m². In 2008 is de opname fors gedaald tot ongeveer 1,5 miljoen m².¹⁰ Door de lagere economische groei en de sombere economische vooruitzichten bleven grote verhuizingen uit.

Naar verwachting zal de opname van kantoorruimte in 2009 verder dalen. Door de lagere economische groei, stijging van de werkloosheid en de afnemende groei van de werkgelegenheid zal de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte waarschijnlijk afnemen. Ook zullen bedrijven zich meer kostenbewust gedragen en minder aan hun huisvesting willen besteden. Goede bestaande kantoorgebouwen zullen hierdoor een goed en prijswaardig alternatief vormen voor duurdere nieuwbouw.

Aanbod

Sinds het jaar 2000 is ook het aanbod van kantoorruimte flink gestegen, tot een niveau van ruim 5 miljoen m² in 2006. Vanaf 2006 is er sprake van dalende aanbodcijfers door de gestegen opname en door onttrekkingen uit de markt. In 2008 is het kantooraanbod weer gestegen door lagere opnamecijfers en nieuw aanbod van in 2007 gestarte kantoorontwikkelingen. Het aantal nieuwbouwontwikkelingen is in 2008 wel afgenomen en de verwachting is dat deze trend in 2009 wordt voortgezet.



FIGUUR 3

Bronnen: ROZ/IPD en
Bloomberg, 2009

¹⁰ DTZ Zadelhoff, Nederland Compleet, januari 2009



De leegstand is na jaren van lichte daling in 2008 weer opgelopen. Door de verwachte lagere opname en de hogere werkloosheid zal in 2009 de leegstand naar verwachting verder stijgen. Omdat de vraag meer een vervangingsvraag in plaats van een uitbreidingsvraag is geworden, is de verhuurbaarheid voor verouderde panden op slechte locaties steeds moeilijker geworden. Bij een verhuizing naar een modern pand laten kantoorgebruikers veelal oudere en minder courante panden achter. De leegstand doet zich dan ook vooral voor in verouderde panden en op slechtere locaties. Maar doordat steeds meer bedrijven goede bestaande kantoorgebouwen als goed betaalbaar alternatief zien voor nieuwbouw, bestaat ook de kans dat de verhuurbaarheid van nieuwe kantoorgebouwen moeilijker wordt in 2009.

Huurprijzen

De huurprijzen voor kantoren zijn in 2008 gestabiliseerd en laten vooralsnog geen daling zien. De druk op de prijzen neemt wel toe, doordat de markt is verruimd.¹¹ Naar verwachting zullen de huurprijzen in 2009 onder druk blijven staan en wellicht zelfs dalen, mede als gevolg van de afnemende vraag. Ook zullen incentives en andere vormen van huurkortingen in 2009 naar verwachting in belang toenemen.

Conclusie

In vergelijking met overige beleggingsalternatieven, zoals aandelen en obligaties, is de afgelopen jaren gebleken dat vastgoedbeleggingen een aantrekkelijk en stabiel rendement hebben behaald met beperkte risico's. Naast het aantrekkelijke rendement risico profiel vertoont een belegging in vastgoed een lage correlatie met een belegging in

11 Jones Lang La Salle, European Office Property Clock, Q1 2009



aandelen of obligaties. Daarnaast biedt een vastgoedbelegging veelal goede bescherming tegen inflatie als gevolg van de indexering van de huurcontracten. Belangrijke redenen om in vastgoed te beleggen zijn dus het aantrekkelijke rendement, het risicoprofiel en de spreiding van risico's in de beleggingsportefeuille.

De vastgoedmarkt ontkomt echter niet aan de gevolgen van de kredietcrisis. Met als resultaat afnemende opnamecijfers, toenemende leegstandcijfers en stijgende aanvangsrendementen. Kwalitatief goede objecten met degelijke huurders op de beste locaties zullen minder onderhevig zijn aan deze neerwaartse trend dan objecten met minder sterke kwaliteitskenmerken.

In de huidige markt is het dus van belang om te beleggen in vastgoed op goede locaties en/of in

objecten die langjarig verhuurd zijn aan solide partijen. Het fondsprofiel met kantoren die langjarig verhuurd zijn aan de overheidssector of (grote) financiële instellingen loopt vooral in de huidige markt de minste neerwaartse risico's. Van de financiële instellingen worden verzekeraars op dit moment het minst getroffen door de kredietcrisis. Naast de overheid zijn vanuit de financiële sector voornamelijk verzekeraars huurders van het fonds. De langjarige huurcontracten met solide huurders bieden beleggers een relatief stabiele inkomstestroom gedurende de periode van overaanbod op de kantorenmarkt.



De Objecten

Het Fonds richt zich bij de selectie en acquisitie van vastgoed hoofdzakelijk op kantoren met een minimale waarde van circa € 10.000.000,- en een maximale waarde van circa € 40.000.000,-. Teneinde flexibiliteit te hebben in het acquisitieproces kan een gedeelte van de vastgoedportefeuille van het Fonds bestaan uit andere vastgoedbeleggingscategorieën dan kantoren (zoals bedrijfsruimten en winkels). Het Fonds streeft er echter naar dat deze andere beleggingscategorieën niet meer dan 30% van de totale vastgoedportefeuille van het Fonds uitmaken.

Vastgoedbeleggingen van het Fonds vinden hoofdzakelijk in Nederland plaats. Het Fonds heeft tevens de mogelijkheid om te 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 van het Fonds zal in beginsel niet meer dan 30% bedragen. Het Fonds richt zich daarbij hoofdzakelijk op huurders uit de overheidssector of financiële instellingen. Het streven is dat het vastgoed bij levering aan het Fonds langjarig verhuurd is aan huurders uit genoemde sectoren.

Sinds de Aanvangsdatum zijn er negen Objecten door het Fonds aangekocht. Deze Objecten zijn allen in Nederland gelegen, namelijk in Almere, Apeldoorn, 's-Gravenhage, 's-Hertogenbosch, Leeuwarden, Nieuwegein, Rotterdam en Utrecht (twee objecten). In dit hoofdstuk zullen de belangrijkste karakteristieken van deze Objecten en de huurders nader worden toegelicht.

2.1 Rotterdam

Het als eerste aangekochte Object betreft het voormalig pakhuis "De Looiershof" te Rotterdam. Het gebouw is gelegen aan de Looiershof 1 - 11 te Rotterdam. Het kantoorgebouw is met de auto goed bereikbaar via de Rijksweg A20, alsmede met het openbaar vervoer.

Het complex is gebouwd in 1910. In het jaar 2002 is het complex, met behoud van de authentieke voorgevel, volledig herontwikkeld tot woningen, kantoren en parkeerplaatsen. Het kantoorgebouw beschikt over in totaal ca. 4.757 m² verhuurbare vloeroppervlakte en een ondergrondse parkeergarage met 49 parkeerplaatsen. Het Fonds heeft een kantoorappartementsrecht verworven, inclusief de parkeerplaatsen in de parkeergarage. De grond waarop het complex staat is in eigendom.

Het kantoorgebouw is in 2005 aangekocht van een niet-gelieerde partij voor een aankoopprijs van ca. € 9.094.340,- k.k. (tabel 1). Volgens het taxatierapport van een onafhankelijke externe taxateur bedroeg de waarde van het Object in Rotterdam per 31 december 2008 € 9.425.000,- k.k.

Het Object is grotendeels verhuurd aan de deelgemeente Delfshaven. De leegstand in het Object bedroeg bij aankoop ca. 5%. De verkoper heeft in verband met deze leegstand een 5-jarige huurgarantie afgegeven. De huurcontracten worden grotendeels jaarlijks geïndexeerd en daarmee grotendeels gecorrigeerd voor inflatie.

TABEL 1

Huurders	Koopsom	Bruto jaarhuur per 31-12-2008
Deelgemeente Delfshaven		
overige kleine huurders	€ 9.094.340,- k.k.	€ 791.280,-





2.2 Utrecht

Het als tweede aangekochte Object is gelegen aan de Oudenoord 330 - 370 te Utrecht. Het kantoorgebouw heeft een monumentale uitstraling en is gelegen aan de rand van het centrum van Utrecht. Het kantoorgebouw is met de auto door middel van diverse uitvalswegen goed bereikbaar. Het station NS-Centraal is op loopafstand gelegen.

Het kantoorgebouw is gebouwd in het jaar 1952 en uitgebreid in 1977. Het kantoorgebouw heeft in totaal ca. 10.470 m² verhuurbare vloeroppervlakte en beschikt over 103 parkeerplaatsen en een rijwielstalling.

Het kantoorgebouw is in 2005 aangekocht van een niet-gelieerde partij voor een aankoopprijs van € 13.250.000,- k.k. (tabel 2). Volgens het taxatierapport van een onafhankelijke externe taxateur bedroeg de waarde van het Object in Utrecht per 31 december 2008 € 15.300.000,- k.k.

Deze waardeverhoging is het gevolg van het bereiken van overeenstemming over een nieuwe huurovereenkomst met de huidige huurder Stichting Hogeschool Utrecht met ingang van 1 januari 2010 voor een periode van 8 jaar. De nieuwe huursom op jaarbasis bedraagt € 1.347.500 exclusief BTW compensatie (prijsspeil december 2007).

Het kantoorgebouw zal deels worden gerenoveerd waarbij met name koeling wordt aangebracht en elektrische installaties worden vervangen. Tevens wordt het aanwezige asbest verwijderd. De renovatie zal ongeveer 16 maanden in beslag nemen. Door deze transactie is potentiële leegstand in 2010 met daarmee samenhangende kosten voorkomen en is het object ultimo 2008 in waarde gestegen.

Het Object is geheel verhuurd aan de Stichting Hogeschool Utrecht. Het huurcontract wordt jaarlijks geïndexeerd en daarmee gecorrigeerd voor inflatie.

Huurder	Koopsom	Bruto jaarhuur per 31-12-2008
Stichting Hogeschool Utrecht	€ 13.250.000,- k.k.	€ 1.061.880,-

TABEL 2



2.3 Leeuwarden

Het als derde aangekochte Object is gelegen aan de Tesselschadestraat 5 te Leeuwarden. Het kantoorgebouw is gelegen in het kantorengedebied ten westen van het centrum van Leeuwarden. Het kantoorgebouw is met de auto door middel van diverse invalswegen naar het centrum van Leeuwarden goed bereikbaar. Het station NS-Centraal is op loopafstand gelegen

Het kantoorgebouw is gebouwd in het jaar 1974 en uitgebreid in 1984. Het kantoorgebouw heeft in totaal ca. 10.885 m² verhuurbare vloeroppervlakte en beschikt over 238 parkeerplaatsen.

Het kantoorgebouw is in 2005 aangekocht van een niet-gelieerde partij voor een aankoop prijs van € 14.150.000,- k.k. (tabel 3). Volgens het taxatierapport van een onafhankelijke externe taxateur bedroeg de waarde van het Object in Leeuwarden per 31 december 2008 € 13.950.000,- k.k.

Het Object is geheel verhuurd aan het Uitvoeringsinstituut Werknemers Verzekeringen (UWV). Het huurcontract wordt jaarlijks geïndexeerd en daarmee gecorrigeerd voor inflatie.

TABEL 3

Huurder UWV	Koopsom € 14.150.000,- k.k.	Bruto jaarhuur per 31-12-2008 € 1.220.693,-
-----------------------	---------------------------------------	---



2.4 's-Hertogenbosch

Het als vierde aangekochte Object is gelegen aan het Hervenplein 2 op bedrijventerrein "De Herven" in het noordoosten van 's-Hertogenbosch. Het bedrijventerrein is met de auto goed bereikbaar via één van de belangrijkste uitvalswegen van de stad richting de rijksweg A2. Het NS-station Den Bosch-Oost is op loopafstand gelegen.

Het kantoorgebouw is gebouwd in het jaar 1997. Het kantoorgebouw heeft in totaal ca. 6.400 m² verhuurbare vloeroppervlakte en beschikt over 205 parkeerplaatsen op eigen terrein. De grond waarop het kantoorgebouw staat is in eigendom.

Het kantoorgebouw is aangekocht van een niet-gelieerde partij voor een aankoop prijs van € 12.200.000,- k.k. (tabel 4). Volgens het taxatierapport van een onafhankelijke externe taxateur bedroeg de waarde van het Object in 's-Hertogenbosch per 31 december 2008 € 13.100.000,- k.k.

Het Object is geheel verhuurd aan Achmea Huisvesting BV ten behoeve van Woonfonds Hypotheken BV. Het huurcontract wordt jaarlijks geïndexeerd en daarmee gecorrigeerd voor inflatie.

Huurder	Koopsom	Bruto jaarhuur per 31-12-2008
Achmea Huisvesting BV	€ 12.200.000,- k.k.	€ 1.059.427,-

TABEL 4



2.5 -Gravenhage

Het als vijfde aangekochte Object betreft het kantoorgebouw "Terminal Zuid". Het kantoorgebouw is gelegen aan de Schedeldoekshaven 101 in het Wijnhavenkwartier te 's-Gravenhage. Deze wijk maakt onderdeel uit van het nieuwe stadscentrum van Den Haag. In dit stadscentrum bevinden zich ondermeer het stadhuis en diverse ministeries. Het kantoorgebouw is met de auto via de rijksweg A12 goed bereikbaar. Het station NS-Centraal is op loopafstand gelegen.

Het kantoorgebouw is gebouwd in 1991 en ingrijpend gerenoveerd in 2005. Het kantoorgebouw heeft in totaal ca. 10.998 m² verhuurbare vloeroppervlakte en beschikt over een ondergrondse parkeergarage met 108 parkeerplaatsen. De grond waarop het kantoorgebouw staat is uitgegeven in eeuwig durende erfpacht. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.

Het kantoorgebouw is aangekocht van een niet-gelieerde partij voor een aankoop prijs van € 31.700.000,- k.k. (tabel 5). Volgens het taxatierapport van een onafhankelijke externe taxateur bedroeg de waarde van het Object in 's-Gravenhage per 31 december 2008 € 33.750.000,- k.k.

Het Object is geheel verhuurd aan de Rijksgebouwendienst ten behoeve van de Dienst Justitiële Inrichting. Het huurcontract wordt jaarlijks geïndexeerd en daarmee gecorrigeerd voor inflatie.

TABEL 5

Huurder Rijksgebouwendienst	Koopsom € 31.700.000,- k.k.	Bruto jaarhuur per 31-12-2008 € 2.315.243,-
---------------------------------------	---------------------------------------	---



2.6 Nieuwegein

Het als zesde aangekochte Object is gelegen aan de Buizerdlaan 12 te Nieuwegein. Het representatieve kantoorgebouw is met de auto goed bereikbaar via de Rijksweg A2. Het stervormige kantoorgebouw is gebouwd in 1984 en uitgebreid met een paar extra verdiepingen op één van de vleugels in 1993. De centrale hal van het Object ontsluit en verbindt de verschillende vleugels. Het kantoorgebouw beschikt over in totaal ca. 13.778 m² verhuurbare vloeroppervlakte en 403 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het kantoorgebouw is aangekocht van een niet-gelieerde partij voor een aankoop prijs van € 25.520.870,- k.k. (tabel 6). Volgens het taxatierapport van een onafhankelijke externe taxateur bedroeg de waarde van het Object in Nieuwegein per 31 december 2008 € 22.700.000,- k.k.

Het Object is - door middel van een sale and lease back transactie - verhuurd aan Allianz Nederland Groep NV. Het huurcontract wordt jaarlijks geïndexeerd en daarmee gecorrigeerd voor inflatie.

Huurder	Koopsom	Bruto jaarhuur per 31-12-2008
Alianz Groep Nederland N.V.	€ 25.520.870,- k.k.	€ 2.183.714,-

TABEL 6



2.7 Apeldoorn

Het als zevende aangekochte Object is gelegen aan de Hoofdstraat 21 te Apeldoorn. Het kantoorgebouw heeft een moderne uitstraling en is gelegen in het centrum van Apeldoorn.

Het kantoorgebouw is met de auto door middel van diverse uitvalswegen goed bereikbaar.

Het station NS-centraal is op loopafstand gelegen.

Het kantoorgebouw is gebouwd in het jaar 1990, heeft in totaal ca. 3.190 m² verhuurbare vloeroppervlakte en beschikt over 52 parkeerplaatsen.

Het kantoorgebouw staat op eigen grond.

Het kantoorgebouw is aangekocht van een gelieerde partij voor een marktconforme aankoopsprijs van € 6.450.000,- k.k. (tabel 7). Volgens het taxatierapport van een onafhankelijke externe taxateur bedroeg de waarde van het Object in Apeldoorn per 31 december 2008 € 6.120.000,- k.k.

Het Object is verhuurd aan de Rijksgebouwendienst ten behoeve van de Belastingdienst.

Van de parkeerplaatsen zijn er 11 niet verhuurd.

De huurcontracten worden jaarlijks geïndexeerd en daarmee gecorrigeerd voor inflatie.

TABEL 7

Huurder Rijksgebouwendienst	Koopsom € 6.450.000,-	Bruto jaarhuur per 31-12-2008 € 471.276,-
---------------------------------------	---------------------------------	---



2.8 Almere

Het als achtste aangekochte Object is gelegen aan de Transistorstraat 10 te Almere. Het kantoorgebouw heeft een zeer hoog afwerkingniveau. Het kantoorgebouw is gebouwd in het jaar 2000, heeft in totaal ca. 3.751 m² verhuurbare vloeroppervlakte en beschikt over 104 parkeerplaatsen. Het kantoorgebouw staat op eigen grond.

Het kantoorgebouw is aangekocht van een niet-gelieerde partij voor een aankoop prijs van € 8.824.000,- k.k. (tabel 8). Volgens het taxatierapport van een onafhankelijke externe taxateur bedroeg de waarde van het Object in Almere per 31 december 2008 € 7.800.000,- k.k.

Het Object is - door middel van een sale and lease back transactie - verhuurd aan uitvaartverzekeraar Yarden Holding. Het huurcontract wordt jaarlijks geïndexeerd en daarmee gecorrigeerd voor inflatie.

Huurder	Koopsom	Bruto jaarhuur per 31-12-2008
Yarden Holding	€ 8.823.548,-	€ 589.881,-

TABEL 8



2.9 Utrecht

Het als negende aangekochte Object is gelegen aan de Beneluxlaan 901-909 te Utrecht. Het kantoorgebouw is gelegen nabij de Europa-laan, welke toegang geeft tot de snelweg A12. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is eveneens uitstekend te noemen, aangezien er zowel een bus- als een tramhalte voor de deur aanwezig is. Het kantoorgebouw is gebouwd in het jaar 1990, heeft in totaal ca. 3.465 m² verhuurbare vloeroppervlakte (inclusief ca. 148 m² bergruimte in de kelder) en beschikt over 41 parkeerplaatsen op door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond. Het kantoorgebouw staat op eigen grond.

Het kantoorgebouw is op 15 januari 2008 aangekocht van een niet-gelieerde partij voor een aankoop prijs van € 8.180.000,- k.k. (tabel 9). Volgens het taxatierapport van een onafhankelijke externe taxateur bedroeg de waarde van dit Object in Utrecht per 31 december 2008 € 7.700.000,- k.k.

Het Object is verhuurd aan Achmea Arbo. De huurcontracten worden jaarlijks geïndexeerd en daarmee gecorrigeerd voor inflatie.

TABEL 9

Huurder Achmea ARBO	Koopsom € 8.180.000,-	Bruto jaarhuur per 31-12-2008 € 550.000,-
-------------------------------	---------------------------------	---



2.10 Overzicht van alle Objecten

In onderstaande tabel 10 worden de kerngegevens van alle Objecten, zoals nader toegelicht in voorgaande paragrafen, nogmaals weergegeven.

Object	Koopsom k.k.	Theoretische jaarhuur 2008 ¹²	Belangrijkste huurder
Rotterdam - Looiershof 1 - 11	€ 9.094.340,-	€ 791.280,-	Deelgemeente Delfshaven
Utrecht - Oudenoord 330 - 370	€ 13.250.000,-	€ 1.061.880,-	Stichting Hogeschool Utrecht
Leeuwarden - Tesselschadestraat 5	€ 14.150.000,-	€ 1.220.693,-	UWV
's Hertogenbosch - Hervenplein 2	€ 12.200.000,-	€ 1.059.427,-	Achmea Huisvesting BV
's- Gravenhage - Schedeldoekshaven 101	€ 31.700.000,-	€ 2.315.243,-	Rijksgebouwendienst
Nieuwegein - Buizerdlaan 12	€ 25.520.870,-	€ 2.183.714,-	Alianz Groep Nederland N.V.
Apeldoorn - Hoofdstraat 21	€ 6.450.000,-	€ 471.276,-	Rijksgebouwendienst
Almere - Transistorstraat 10	€ 8.823.548,-	€ 589.881,-	Yarden Holding
Utrecht - Beneluxlaan 901-909	€ 8.180.000,-	€ 550.000,-	Achmea Arbo
Totaal	€ 129.368.758,-	€ 10.243.394,-	

TABEL 10

¹² Theoretische jaarhuur per 31-12-2008, inclusief BTW compensaties.

2.11 Juridische aspecten met betrekking tot de Objecten

De Objecten zijn door de notaris bij de aankoop omschreven in de koopakte. De notaris controleert bij het opmaken van de koopakte de openbare registers voor registergoederen, waarin de eigendomssituatie van de Objecten en de specifieke (juridische) bepalingen zijn weergegeven. Deze bepalingen, zoals erfdiensbaarheden, mandeligheid, verplichtingen, splitsingsreglementen etc. worden niet specifiek vermeld in het Prospectus. In de koopakte is opgenomen dat de Objecten vrij van hypotheek en beslagen worden verkregen, maar met alle verplichtingen, zoals die zijn omschreven in de koopakte en blijken uit de openbare registers.

De huurovereenkomsten van de Objecten zijn door een (externe) jurist bekeken. Uit deze beoordeling zijn geen voor het Prospectus noemenswaardige zaken voortgekomen.

Met betrekking tot de technische staat van de Objecten zijn de daarvoor gebruikelijke bedingen in de koopakte opgenomen. Uit de uitgevoerde technische analyse is gebleken dat er in sommige Objecten in beperkte mate asbest aanwezig is. Er heeft geen aanvullend technisch onderzoek met betrekking tot milieukundige staat van de Objecten plaatsgevonden, omdat daar op basis van de ter beschikking staande informatie geen aanleiding toe was.

Rotterdam

Met Gemeentewerken Rotterdam is verschil van inzicht ontstaan over de opzegging van de huurovereenkomst van een ruimte van 466 m² in het Object Looiershof te Rotterdam. Deze huuropzegging is naar mening van de asset manager van het Fonds te laat en niet rechtsgeldig gedaan.

Het Fonds heeft een gerechtelijke procedure aangespannen, inzake de vordering van achterstallige huurpenningen.

Voorts is gebleken dat zich aan de constructie van het gebouw diverse bouwkundige gebreken voordoen. De gebreken hebben op dit moment geen grote gevolgen voor de exploitatie van het gebouw. In gezamenlijkheid met de andere leden van de Vereniging van Eigenaren zijn de projectontwikkelaar en de aannemer van het gebouw aansprakelijk gesteld voor de schade. Er is pro forma een procedure ahangig gemaakt bij de Raad van Arbitrage voor de bouw. De procedure is (nog) niet verder doorgezet aangezien er momenteel gesprekken plaatsvinden met de ontwikkelaar en aannemer. Tevens is er een aanvang gemaakt met de werkzaamheden door de aannemer om de lekkages te verhelpen. Naar verwachting kunnen schades grotendeels worden verhaald op de projectontwikkelaar, voor zover deze niet onder de verstrekte garanties van de aannemer vallen.

Utrecht

Het Fonds heeft een gerechtelijke procedure aangespannen tegen de verkoper van het Object aan de Oudenoord te Utrecht inzake het achterhouden van informatie met betrekking tot de aanwezige hoeveelheid spuitasbest ten tijde van de levering van het Object aan het Fonds.



Bijlage Registratiedocument

Dit is het Registratiedocument van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV (“beheerder”), als bedoeld in artikel 4:48 Wet op het financieel toezicht (Wft). Tenzij anders vermeld volgt dit Registratiedocument de volgorde van Bijlage D Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo).

Het hierin bepaalde heeft uitsluitend betrekking op de aanbieding van deelnemingsrechten in beleggingsinstellingen waarvoor een vergunning is vereist als bedoeld in artikel 2:67 Wft. Hetgeen in dit Registratiedocument wordt vermeld ten aanzien van prospectussen waaronder begrepen de beschikbaarstelling ervan, betreft uitsluitend prospectussen als bedoeld in artikel 4:49 Wft.

Dit Registratiedocument zal worden gewijzigd of worden aangevuld indien en voorzover de wet dit eist.

Juli 2009

Inhoudsopgave

Algemeen	28
Inhoudsopgave	29
1. Gegevens betreffende de werkzaamheden van de beheerder	30
1.1 Beschrijving van de activiteiten van de beheerder	30
1.2 Beschrijving van de soorten beleggingsinstellingen die de beheerder beheert of voornemens is te beheren	30
2. Gegevens betreffende de personen die het (dagelijks) beleid van de beheerder en iedere bewaarder (mede) bepalen of onderdeel zijn van een toezichhoudend orgaan van de beheerder en iedere bewaarder	31
2.1. Gegevens betreffende de (mede) beleidsbepalers van de beheerder	31
2.2. Gegevens betreffende de (mede) beleidsbepalers van de bewaarder	31
3. Algemene gegevens betreffende de beheerder en de bewaarder	32
3.1 Algemene gegevens over de beheerder	32
3.2 Het nummer van inschrijving van de beheerder in het handelsregister en de plaats van inschrijving	32
3.3 Beschrijving van de formele of feitelijke zeggenschapsstructuur waarin de beheerder met andere personen is verbonden	32
3.4 Algemene gegevens betreffende de bewaarder	32
3.5 Het nummer van inschrijving van de bewaarder in het handelsregister en de plaats van inschrijving	33
3.6 Een beschrijving van de formele of feitelijke zeggenschapsstructuur waarin de bewaarder met andere personen is verbonden	33
3.7 De organisatiestructuur van de bewaarder die de activa van meer dan een beleggingsinstelling bewaart	33
4. Financiële gegevens over de beheerder en de bewaarder	34
4.1 Verklaring van de accountant dat aan artikel 3:53 en 3:57 Wft is voldaan	34
4.2 Accountantsverklaring met betrekking tot de jaarrekeningen van de beheerder en de bewaarder over het boekjaar 2006 en volgende jaren	34
5. Gegevens over informatievervalsing	35
5.1 Periodieke informatievervalsing door de beheerder	35
5.2 Datum waarop de jaarrekening en de halfjaarcijfers van de beheerder op grond van haar statuten of de wet moet zijn afgesloten	35
5.3 Datum waarop de jaarrekening van de bewaarder op grond van haar statuten of de wet moet zijn afgesloten	35
5.4 Plaats waar de statuten, de jaarrekeningen en jaarverslagen van de beheerder en iedere bewaarder en de halfjaarcijfers van de beheerder ter inzage liggen of verkrijgbaar zijn.	35
6. Gegevens betreffende vervanging van de beheerder of de bewaarder	36
6.1 De regels en voorwaarden die gelden bij een vervanging van de beheerder	36
6.2 De regels en voorwaarden die gelden bij een vervanging van de bewaarder	36
6.3 Verzoek tot intrekking van de vergunning	36
Bijlage I Accountantsverklaring Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV	37
Bijlage II Accountantsverklaring Stichting Bewaarder Bouwfonds Germany Residential Fund	38
Bijlage III Overzicht (mede)beleidsbepalers	39

1

Gegevens betreffende de werkzaamheden van de beheerder

1.1 Beschrijving van de activiteiten van de beheerder

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV is een 100% dochtermaatschappij van Bouwfonds Real Estate Investment Management BV en treedt op als beheerder in de zin van de Wet op het financieel toezicht ("Wft") van de door zichzelf of door Rabo Vastgoedgroep Holding NV, of door Bouwfonds Real Estate Investment Management BV, onder haar handelsnaam Bouwfonds Asset Management, geïnitieerde en te initiëren beleggingsinstellingen. Als zodanig beschikt Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV over een door de Autoriteit Financiële Markten verleende vergunning als bedoeld in artikel 2:67 van de Wft, welke vergunning werd verleend bij besluit van de Autoriteit Financiële Markten de dato 12 oktober 2005.

De beheerder is primair opgericht voor het structureren en het beheren van beleggingsinstellingen die - direct of indirect - beleggen in Nederland of daarbuiten gelegen vastgoed of vastgoedderivaten. Bij het aanbieden van de deelnemingsrechten in deze beleggingsinstellingen richt zij zich primair tot particuliere beleggers in binnen- en buitenland. Beleggingsinstellingen die de beheerder beheert kunnen zowel rechtspersonen als niet-rechtspersonen zijn.

De beheerder is verantwoordelijk voor het beheer van de beleggingsinstellingen en hun vermogen. Daarnaast is de beheerder, indien de beleggingsinstelling direct belegt in de vastgoedobjecten, verantwoordelijk voor de vastgoedobjecten op administratief, financieel, commercieel en technisch gebied.

1.2 Beschrijving van de soorten beleggingsinstellingen die de beheerder beheert of voornemens is te beheren

1.2.1 Beschrijving van de soorten beleggingsinstellingen die de beheerder beheert

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV treedt op als beheerder in de zin van de Wft van beleggingsinstellingen die - direct of indirect - beleggen in in Nederland of daarbuiten gelegen vastgoed of vastgoedderivaten.

1.2.2 Beschrijving van de soorten beleggingsinstellingen die de beheerder voornemens is te beheren

Ook in de toekomst is Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV voornemens op te treden als beheerder in de zin van de Wft van nieuwe beleggingsinstellingen die - direct of indirect -

beleggen in in Nederland of daarbuiten gelegen vastgoed of vastgoedderivaten. Bij het aanbieden van de deelnemingsrechten in deze beleggingsinstellingen richt zij zich primair tot particuliere beleggers in binnen- en buitenland, met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving. Beleggingsinstellingen die de beheerder voornemens is te beheren kunnen zowel rechtspersonen als niet-rechtspersonen zijn.

Gegevens betreffende de personen die het (dagelijks) beleid van de beheerder en iedere bewaarder (mede) bepalen of onderdeel zijn van een toezichthoudend orgaan van de beheerder en iedere bewaarder

2.1. Gegevens betreffende de (mede) beleidsbepalers van de beheerder

2.1.1. Beleidsbepalers van de beheerder

Het bestuur van de beheerder bestaat uit:

Jan (J.L.M.) van Susante

Jan van Susante (11-10-53) is meer dan 20 jaar actief in de vastgoedwereld, onder meer als Managing Director Commercial Real Estate Investments bij Bouwfonds Real Estate Investment Management BV en bij het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds, waar hij onder meer verantwoordelijk was voor het beheer en de herstructurering van een omvangrijke Europese vastgoedportefeuille (circa € 400.000.000).

Relevante nevenfuncties: geen.

Voäs (A.S.P.) Brouns

Voäs Brouns (3-1-1957) is meer dan 25 jaar actief in de vastgoedwereld in management functies, zoals bijvoorbeeld bij Vesteda, een woningbeleggingsfonds met een portefeuille van € 4 miljard, waar hij betrokken was bij de privatisering. Binnen Bouwfonds Real Estate Investment Management BV is hij Managing Director Residential Real Estate Investments en heeft hij vele Nederlandse, Duitse en Amerikaanse woningfondsen geïnitieerd. Relevante nevenfuncties: geen.

Arie Willem (A.W.) Rozendaal

Arie Willem Rozendaal (29-3-1960) is meer dan 10 jaar werkzaam in de vastgoedwereld. Bij Bouwfonds Real Estate Investment Management BV is hij als Managing Director Finance & Tax verantwoordelijk voor planning en control, administratie, treasury, belastingzaken en risk management. Voorheen was hij in diverse functies werkzaam bij ING, waaronder als hoofd markt- en productmanagement bij Westland/Utrecht Hypotheekbank. Relevante nevenfuncties: geen.

2.1.2. Medebeleidsbepalers van de beheerder

Een overzicht van de medebeleidsbepalers van de beheerder is opgenomen in bijlage III.

2.1.3 Personen die onderdeel zijn van een orgaan dat belast is met het toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken van de beheerder

Er zijn geen andere personen belast met het toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken van de beheerder, dan

de medebeleidsbepalers als hiervoor beschreven onder 2.1.2.

2.2. Gegevens betreffende de (mede) beleidsbepalers van de bewaarder

2.2.1. Beleidsbepalers van de bewaarder

Er is thans sprake van één bewaarder in de zin van de Wft, Stichting Bewaarder Bouwfonds Germany Residential Fund. Als bestuurder van Stichting Bewaarder Bouwfonds Germany Residential Fund ("bewaarder") treden op mevrouw M.C. van der Sluijs-Plantz, directeur van TMF Nederland BV en CEO van TMF Group, en mevrouw Th.F.C. Wijnen, directeur van TMF Structured Finance BV. TMF Nederland BV en TMF Structured Finance BV zijn gevestigd te Amsterdam aan de Locatellikade 1 (1076 AZ) en maken onderdeel uit van TMF Group. TMF Group verleent management en administratieve diensten aan internationale cliënten en is actief in 61 landen op 79 kantoren met ongeveer 2.500 medewerkers. Voor zowel mevrouw Van der Sluijs-Plantz als mevrouw Wijnen geldt dat hun werkzaamheden ondermeer bestaan uit het voeren van beheer over vennootschappen en het optreden als bewaarder van andere beleggingsinstellingen.

Maria (M.C.) van der Sluijs-Plantz

Maria van der Sluijs-Plantz (27-3-1957) is meer dan 18 jaar werkzaam in de financiële dienstverlening. Sinds 1995 is zij managing director van TMF Nederland BV, gevestigd te Amsterdam, welke vennootschap behoort tot de TMF Group. Sinds juni 2003 is zij CEO van TMF Group. Relevante nevenfuncties: geen.

Thérèse (T.F.C.) Wijnen

Thérèse Wijnen (14-9-1966) is meer dan 17 jaar werkzaam in de financiële dienstverlening. Sinds 1999 is zij managing director van TMF Structured Finance BV, gevestigd te Amsterdam, welke vennootschap behoort tot de TMF Group. Relevante nevenfuncties: geen.

2.2.2. Medebeleidsbepalers van de bewaarder

De bewaarder kent geen medebeleidsbepalers.

2.2.3 Personen die onderdeel zijn van een orgaan dat belast is met het toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken van de bewaarder

Er zijn geen organen belast met het toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken van de bewaarder.

Algemene gegevens betreffende de beheerder en de bewaarder

3.1 Algemene gegevens over de beheerder

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te (3871 MS) Hoevelaken, De Beek 18. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV is opgericht bij notariële akte verleden op 11 oktober 2001.

3.2 Het nummer van inschrijving van de beheerder in het handelsregister en de plaats van inschrijving

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV staat thans ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland, KvK nummer: 32087823.

3.3 Beschrijving van de formele of feitelijke zeggenschapsstructuur waarin de beheerder met andere personen is verbonden

De beheerder is een 100%-dochtermaatschappij van Bouwfonds Real Estate Investment Management BV, welke vennootschap een 100%-dochtermaatschappij is van Rabo Vastgoedgroep Holding NV. Bouwfonds is sinds 1 december 2006 (indirect) een 100% deelneming van de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. ("Rabobank Nederland"). Het organogram van de groep waartoe de beheerder behoort, ziet er als volgt uit:



3.3.1 Rabo Vastgoedgroep Holding NV

Rabo Vastgoedgroep Holding NV, onderdeel van Rabobank Nederland, is actief op het gebied van projectontwikkeling van woningen en commercieel vastgoed, vastgoedfinanciering, alsmede vastgoedmanagement. Ten aanzien van veel van haar activiteiten heeft zij een belangrijke positie op de Nederlandse markt. Op dit moment ligt het accent van de activiteiten nog op de Nederlandse markt, maar het aandeel van de buitenlandse markt - voornamelijk Duitsland, Frankrijk en België - is groeiende.

3.3.2 Bouwfonds Real Estate Investment Management BV

Bouwfonds Real Estate Investment Management BV (tevens handelend onder de naam Bouwfonds Asset Management) is een 100%-dochtermaatschappij van Rabo Vastgoedgroep Holding NV. Bouwfonds Real Estate Investment Management BV (Bouwfonds REIM) richt zich in het bijzonder op het initiëren en structureren van vastgoedbeleggingsproducten. Daarnaast is Bouwfonds REIM (indirect) betrokken bij het managen van vastgoedbeleggingsfondsen voor particuliere en institutionele beleggers. Bouwfonds REIM doet dit op basis van uitgebreide kennis van vastgoed, de vastgoedmarkt, de financiële markten en beleggers in vastgoed. De eigen ervaringen en capaciteiten op het gebied van vastgoed, accounting, financiering en juridisch/fiscale aspecten worden gecombineerd met die van Rabo Vastgoedgroep Holding NV en Rabobank Nederland. Het resultaat is een unieke combinatie van kennis op het gebied van vastgoedbeheer en financiële structurering, die zowel voor de institutionele als de particuliere markt wordt ingezet. Het opzetten van beleggingsproducten voor de particuliere en de institutionele markt, het managen van meer complexe vastgoedbeleggingsportefeuilles en het ontwikkelen van structured- en inflation products behoren tot de kernactiviteiten van Bouwfonds REIM. Bouwfonds REIM is 100%-aandeelhouder van de beheerder.

3.4 Algemene gegevens betreffende de bewaarder

Er is onder de Wft thans sprake van één bewaarder, Stichting Bewaarder Bouwfonds Germany Residential Fund, die optreedt als bewaarder in de zin van de Wft.

3.4.1 De naam en rechtsvorm van de bewaarder, de statutaire zetel en plaats van het hoofdkantoor van de bewaarder

Stichting Bewaarder Bouwfonds Germany Residential Fund is statutair gevestigd te Amsterdam en houdt kantoor aan de Locatellikade 1 (1076 AZ) te Amsterdam. Stichting Bewaarder Bouwfonds Germany Residential Fund is opgericht op 4 mei 2005.

3.5 Het nummer van inschrijving van de bewaarder in het handelsregister en de plaats van inschrijving

Stichting Bewaarder Bouwfonds Germany Residential Fund is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam, KvK nummer: 32108448.

3.6 Een beschrijving van de formele of feitelijke zeggenschapsstructuur waarin de bewaarder met andere personen is verbonden

Stichting Bewaarder Bouwfonds Germany Residential Fund is niet formeel of feitelijk met andere personen verbonden.

3.7 De organisatiestructuur van de bewaarder die de activa van meer dan een beleggingsinstelling bewaart.

Stichting Bewaarder Bouwfonds Germany Residential Fund beheert de activa van meerdere beleggingsinstellingen. Het bestuur van de bewaarder wordt gevormd door mevrouw M.C. van der Sluijs-Plantz en mevrouw T.F.C. Wijnen als hiervoor beschreven onder 2.2.1.

4

Financiële gegevens over de beheerder en de bewaarder

4.1 Verklaring van de accountant dat aan artikel 3:53 en 3:57 Wft is voldaan

Het eigen vermogen van de beheerder bedraagt - conform de vereisten als gesteld in de Wft - ten minste € 225.000,-. Voor de verklaring van de accountant dienaangaande wordt verwezen naar Bijlage I bij dit registratiedocument.

Het eigen vermogen van de bewaarder bedraagt - conform de vereisten als gesteld in de Wft - ten minste € 112.500,-. Voor de verklaring van de accountant dienaangaande wordt verwezen naar Bijlage II van dit registratiedocument.

4.2 Accountantsverklaring met betrekking tot de jaarrekeningen van de beheerder en de bewaarder over het boekjaar 2006 en volgende jaren

Naar aanleiding van het bepaalde in artikel 4:51 Wft, op grond waarvan de jaarrekening van een beheerder aan de bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek ("BW") is onderworpen, zulks met uitzondering van artikel 2:403 BW, zal de beheerder met ingang van het boekjaar dat is aangevangen op 1 januari 2007 haar jaarrekening met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:395 BW openbaar maken op de eigen webpagina van de beheerder op de website van Bouwfonds. De webpagina van de beheerder is bereikbaar via www.bouwfonds.nl/beheerder. Daaraan zal de in artikel 2:393 lid 5 BW bedoelde accountantsverklaring worden toegevoegd.

Naar aanleiding van het bepaalde in artikel 4:51 Wft, op grond waarvan de jaarrekening van een bewaarder aan de bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het BW is onderworpen, zulks met uitzondering van artikel 2:403 BW, zal de bewaarder met ingang van het boekjaar dat is aangevangen op 1 januari 2007 haar jaarrekening met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:395 BW openbaar maken op de eigen webpagina van de beheerder op de website van Bouwfonds. De webpagina van de beheerder is bereikbaar via www.bouwfonds.nl/bewaardergrf. Er is door de bewaarder geen controle opdracht aan de accountant verstrekt. Derhalve is de in artikel 2:393 lid 5 BW bedoelde accountantsverklaring niet beschikbaar.

Gegevens over informatieverschaffing

5.1 Periodieke informatieverschaffing door de beheerder

Onderstaand volgt een beschrijving van de wijze waarop de beheerder periodiek informatie verschaft over haar of de door haar beheerde beleggingsinstellingen.

5.1.1 Openbaarmaking jaarrekening en halfjaarcijfers

5.1.1.1 Openbaarmaking jaarrekening

De vastgestelde jaarrekening of, indien vaststelling niet behoeft plaats te vinden of nog niet heeft plaatsgevonden, de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de overige gegevens, bedoeld in artikel 2:392 BW, van de beheerder, de door haar beheerde beleggingsinstellingen en de bewaarders, worden jaarlijks, binnen vier maanden na afloop van het boekjaar, openbaar gemaakt.

De openbaarmaking geschiedt in overeenstemming met de bepalingen van Titel 9 van Boek 2 BW. De beheerder stelt de jaarrekening, het jaarverslag en de overige gegevens, bedoeld in artikel 2:392 BW, van de beheerder, de door haar beheerde beleggingsinstellingen en de bewaarders van deze beleggingsinstellingen voor de deelnemers in de desbetreffende beleggingsinstelling kosteloos verkrijgbaar. Gelijktijdig met de openbaarmaking doet de beheerder in een of meer landelijk verspreide dagbladen dan wel aan het adres van iedere deelnemer, opgave van de plaats waar de jaarrekening, het jaarverslag en de overige gegevens, bedoeld in artikel 2:392 BW, van de beheerder, de door haar beheerde beleggingsinstellingen en de bewaarders van deze beleggingsinstellingen voor de deelnemers in de desbetreffende beleggingsinstelling kosteloos verkrijgbaar zijn. Gelijktijdig met de openbaarmaking zendt de beheerder een afschrift van deze stukken aan AFM.

5.1.1.2 Openbaarmaking halfjaarcijfers

Jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar, maakt de beheerder of een door haar beheerde beleggingsinstelling zijn halfjaarcijfers openbaar door een aankondiging daartoe in een of meer landelijk verspreide dagbladen dan wel aan het adres van iedere deelnemer, onder opgave van de plaats waar de halfjaarcijfers van de beheerder of de desbetreffende door haar beheerde beleggingsinstelling voor de deelnemers in de desbetreffende beleggingsinstelling kosteloos verkrijgbaar zijn. Gelijktijdig met de openbaarmaking zendt de beheerder een afschrift van zijn halfjaarcijfers en van de halfjaarcijfers van de door haar beheerde beleggingsinstellingen aan AFM.

5.2 Datum waarop de jaarrekening en de halfjaarcijfers van de beheerder op grond van haar statuten of de wet moet zijn afgesloten

Op grond van de statuten van de beheerder is het boekjaar van de beheerder gelijk aan het kalenderjaar. Krachtens artikel 4:52 Wft is de beheerder verplicht om jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar (uiterlijk 30 april) de vastgestelde jaarrekening of, indien vaststelling niet behoeft plaats te vinden of nog niet heeft plaatsgevonden, de opgemaakte jaarrekening gelijktijdig met het jaarverslag en de overige gegevens, bedoeld in artikel 392 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, openbaar te maken.

5.3 Datum waarop de jaarrekening van de bewaarder op grond van haar statuten of de wet moet zijn afgesloten

Op grond van de statuten van de bewaarder is het boekjaar van de bewaarder gelijk aan het kalenderjaar. Krachtens artikel 4:52 Wft is de bewaarder verplicht om jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar (uiterlijk 30 april) de vastgestelde jaarrekening of, indien vaststelling niet behoeft plaats te vinden of nog niet heeft plaatsgevonden, de opgemaakte jaarrekening gelijktijdig met het jaarverslag en de overige gegevens, bedoeld in artikel 392 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, openbaar te maken.

5.4 Plaats waar de statuten, de jaarrekeningen en jaarverslagen van de beheerder en iedere bewaarder en de halfjaarcijfers van de beheerder ter inzage liggen of verkrijgbaar zijn.

5.4.1 Beheerder

De statuten, de jaarrekeningen en jaarverslagen van de beheerder en de halfjaarcijfers van de beheerder zijn beschikbaar op de webpagina www.bouwfonds.nl/beheerder. Tevens is kosteloos een afschrift van de bovenbedoelde stukken verkrijgbaar voor deelnemers in de beleggingsinstellingen van de beheerder.

5.4.2 Bewaarder

De statuten, jaarrekening en jaarverslagen van de bewaarder zijn beschikbaar op de webpagina www.bouwfonds.nl/bewaardergf. Tevens is kosteloos een afschrift van de bovenbedoelde stukken verkrijgbaar voor deelnemers in de beleggingsinstellingen waarbij de bewaarder optreedt als bewaarder in de zin van de Wft.

Gegevens betreffende vervanging van de beheerder of de bewaarder

6.1 De regels en voorwaarden die gelden bij een vervanging van de beheerder

In de overeenkomst die tussen de beheerder en de vennoten c.q. de beleggingsinstelling wordt gesloten staan bepalingen opgenomen ten aanzien van de vervanging van de beheerder. Deze bepalingen hebben de volgende strekking:

- De overeenkomst wordt gesloten voor de duur van de beleggingsinstelling en de duur van de vereffening van het vermogen van de beleggingsinstelling na haar ontbinding.
- De overeenkomst kan niet tussentijds worden opgezegd door de beheerder.
- De overeenkomst kan door of namens de beleggingsinstelling worden opgezegd indien de beheerder op ernstige wijze tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst en, na hierop te zijn gewezen door of namens de beleggingsinstelling, niet binnen 3 (drie) maanden na ontvangst van een schriftelijke mededeling hiervan door de beleggingsinstelling de verplichtingen alsnog nakomt.
- De overeenkomst zal van rechtswege eindigen indien en zodra de beheerder failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt of het vrije beheer over haar vermogen verliest.
- Bij aftreden, ontbinding of anderszins defungeren van de beheerder zal binnen vier weken een vergadering van aandeelhouders c.q. vennoten in de beleggingsinstelling worden bijeengeroepen waarin een nieuwe beheerder zal worden benoemd.

6.2 De regels en voorwaarden die gelden bij een vervanging van de bewaarder

In de overeenkomst van bewaring die tussen de bewaarder en de vennoten c.q. de beleggingsinstelling wordt gesloten staan bepalingen opgenomen ten aanzien van de vervanging van de bewaarder. Deze bepalingen hebben de volgende strekking:

- De overeenkomst wordt gesloten voor de duur van de beleggingsinstelling en de duur van de vereffening van het vermogen van de beleggingsinstelling na haar ontbinding.
- Partijen zijn, op voorstel van de beheerder en bewaarder, gezamenlijk bevoegd om de overeenkomst te wijzigen, voorzover deze wijziging niet in strijd is met de vennootschapsovereenkomst of het prospectus. De vergadering van vennoten dient goedkeuring te verlenen aan een gezamenlijk voorstel van de beheerder en de bewaarder om deze overeenkomst te wijzigen. Indien de beheerder op

ernstige wijze en toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst jegens de beleggingsinstelling, heeft de beleggingsinstelling het recht bij aangetekend schrijven deze overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn onverminderd de haar verder toekomende rechten.

- Indien de vennoten c.q. de beleggingsinstelling voornemens zijn/is de overeenkomst op te zeggen als gevolg van het feit dat de beheerder op ernstige wijze en toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen jegens de beleggingsinstelling voortvloeiende uit de tussen de beheerder en de vennoten c.q. de beleggingsinstelling bij separate overeenkomst te sluiten overeenkomst van beheer, zullen/zal de vennoten c.q. de beleggingsinstelling van dat voornemen de bewaarder schriftelijk in kennis stellen.
- De overeenkomst zal van rechtswege eindigen, indien en zodra een van de partijen onherroepelijk failliet wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, een regeling met al haar crediteuren treft, het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten of wordt ontbonden. De overeenkomst wordt niet beëindigd in het geval van vervanging - om welke reden dan ook - van de bewaarder en de nieuwe bewaarder, zulks met inachtneming van het bepaalde in de vennootschapsovereenkomst, zal toetreden tot deze overeenkomst.
- De bewaarder verplicht zich na het beëindigen van de overeenkomst de boeken, correspondentie en andere bescheiden die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan de vennoten c.q. de beleggingsinstelling af te geven.
- Bij aftreden, ontbinding of anderszins defungeren van de bewaarder zal binnen vier weken een vergadering van vennoten c.q. aandeelhouders in de beleggingsinstelling worden bijeengeroepen waarin een nieuwe bewaarder zal worden benoemd.

6.3 Verzoek tot intrekking van de vergunning

De beheerder verklaart dat een verzoek aan de AFM ingevolge artikel 1:104, eerste lid, onderdeel a van de Wft tot intrekking van de vergunning bekend wordt gemaakt in een landelijk verspreid Nederlands dagblad dan wel aan het adres van iedere deelnemer alsmede op de webpagina van de beheerder op de website van Bouwfonds.

Bijlagen bij het Registratiedocument

Bijlage I Accountantsverklaring Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV



Ernst & Young Accountants

ACCOUNTANTSVERKLARING

Opdracht

In het kader van de aanvraag ter verkrijging van een vergunning om op te treden als beheerder van een beleggingsinstelling hebben wij de omvang en de samenstelling van het eigen vermogen per 31 december 2006 van Bouwfonds Vastgoed Fondsen Beheer B.V. te Hoevelaken, zoals opgenomen in bijgaande balans, gecontroleerd. De balans is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de minimumvermogens eis te verstrekken.

Werkzaamheden

Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het eigen vermogen in bijgaande balans/vermogensopstelling ten minste overeenkomt met het volgens artikel 4 lid 1 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 minimaal vereiste eigen vermogen van € 225.000 en dat de samenstelling voldoet aan de vereisten van artikel 4 lid 2 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 en de Regeling prudentieel toezicht beleggingsinstellingen. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen in de balans/vermogensopstelling. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de balans/vermogensopstelling zijn toegepast en van belangrijke schattingen die de directie van de vennootschap daarbij heeft gemaakt. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

Oordeel

Wij zijn van oordeel dat het eigen vermogen per 31 december 2006, onder toepassing van in het maatschappelijk verkeer in Nederland als aanvaardbaar beschouwde waarderingsmethoden, ten minste overeenkomt met het volgens artikel 4 lid 1 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 minimaal vereiste eigen vermogen van € 225.000 en dat de samenstelling voldoet aan de vereisten van artikel 4 lid 2 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 en de Regeling prudentieel toezicht beleggingsinstellingen.

Amsterdam, 14 februari 2007

Ernst & Young Accountants



Ernst & Young Accountants

ACCOUNTANTSVERKLARING

Opdracht

In het kader van de aanvraag ter verkrijging van een vergunning om op te treden als bewaarder van een beleggingsinstelling hebben wij de omvang en de samenstelling van het eigen vermogen per 31 december 2006 van Stichting Bewaarder Bouwfonds Germany Residential Fund te Amsterdam, zoals opgenomen in bijgaande balans/vermogensopstelling, gecontroleerd. De balans/vermogensopstelling is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de minimumvermogenseis te verstrekken.

Werkzaamheden

Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het eigen vermogen in bijgaande balans/vermogensopstelling ten minste overeenkomt met het volgens artikel 4 lid 1 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 minimaal vereiste eigen vermogen van € 112.500 en dat de samenstelling voldoet aan de vereisten van artikel 4 lid 2 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 en de Regeling prudentieel toezicht beleggingsinstellingen. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen in de balans/vermogensopstelling. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de balans/vermogensopstelling zijn toegepast en van belangrijke schattingen die de directie van de vennootschap daarbij heeft gemaakt. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

Oordeel

Wij zijn van oordeel dat het eigen vermogen per 31 december 2006, onder toepassing van in het maatschappelijk verkeer in Nederland als aanvaardbaar beschouwde waarderingsmethoden, ten minste overeenkomt met het volgens artikel 4 lid 1 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 minimaal vereiste eigen vermogen van € 112.500 en dat de samenstelling voldoet aan de vereisten van artikel 4 lid 2 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 en de Regeling prudentieel toezicht beleggingsinstellingen.

Amsterdam, 14 februari 2007

Ernst & Young Accountants

Bijlage III Overzicht (mede)beleidsbepalers

Het organogram van de groep waartoe Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV ("Beheerder") behoort, ziet er als volgt uit:



Beleidsbepalers Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV:

Bestuurders:

J.L.M. van Susante
A.S.P. Brouns
A.W. Rozendaal

Medebeleidsbepalers Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV:

Bouwfonds Real Estate Investment Management BV

Bestuurder:

Rabo Vastgoedgroep Holding NV

Rabo Vastgoedgroep Holding NV

Bestuurders:

J.A.H. van der Linden
P.C. Keur
J.L.M.J. Klijnen
J.H.P.M. van Lange
W.P. de Boer
I.M. Kalisvaart

Raad van Commissarissen:

S.N. Schat
L.C. Brinkman
C. van Zadelhoff

Rabo Bouwfonds Holding NV

Bestuurders:

J.A.H. van der Linden
P.C. Keur
J.L.M.J. Klijnen
J.H.P.M. van Lange
W.P. de Boer
I.M. Kalisvaart

Raad van Commissarissen:

S.N. Schat
L.C. Brinkman
C. van Zadelhoff

Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A.

Bestuurders:

P.W. Moerland
P.J.A. van Schijndel
A. Bruggink
S.N. Schat
A.G. Silvis
B.J. Marttin

Raad van Commissarissen:

L. Koopmans	L.O. Fresco
A.J.A.M. Vermeer	M. Minderhoud
S.E. Eisma	P.F.M. Overmars
C.P. Veerman	H.C. Scheffer
A. de Bruijn	M.J.M. Tielen
A.W. Veenman	A.H.C.M. Walravens
B. Bijvoet	I.P. Asscher-Vonk



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