

## Inhoudsopgave

Kerngegevens 2006	3
Verslag van de directie	4
Jaarrekening 2006	10
Grondslagen	10
Balans per 31 december 2006	11
Winst- en verliesrekening 2006	12
Kasstroomoverzicht	13
Toelichting op de balans	14
Toelichting op de winst- en verliesrekening	17
Overige gegevens	18

## Kerngegevens 2006

### Vastgoedportefeuille

	Rotterdam	Utrecht	Leeuwarden	Den Bosch	Den Haag	Nieuwegein	Apeldoorn	Totaal
Aankoopprijs (k.k.)	€ 9.100.000	€ 13.250.000	€ 14.150.000	€ 12.200.000	€ 31.700.000	€ 25.520.870	€ 6.450.000	€ 112.370.870
Marktwaaarde per 31 december 2006	€ 10.750.000	€ 13.750.000	€ 14.750.000	€ 13.225.000	€ 32.650.000	€ 25.700.000	€ 6.480.000	€ 117.305.000
Verhuurbaar vloeroppervlak (m <sup>2</sup> )	4.757	10.470	10.885	6.400	10.998	13.778	3.190	60.478
Aantal parkeerplaatsen	49	103	238	205	108	403	52	1.158
Bruto huurinkomsten per 1 januari 2007	€ 775.725	€ 1.064.216	€ 1.204.788	€ 979.628	€ 2.201.842	€ 2.100.000	€ 478.530	€ 8.804.729
Financiële leegstand per 1 januari 2007	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal huurders	6	2	1	1	1	1	3	15

### Eigen vermogen

	31 december 2005	31 december 2006
Aantal uitgegeven certificaten	3.677	5.574
Eigen Vermogen op basis van Intrinsieke Waarde	€ 38.541.226	€ 59.767.979
Handelskoers	€ 11.022	€ 11.680
Eigen Vermogen op basis van Handelskoers	€ 40.527.640	€ 65.102.882

### Financiering

	31 december 2005	31 december 2006
Hypothecaire lening		
Hoofdsom	€ 44.001.675	€ 59.955.508
Gemiddeld rentepercentage 2005 / 2006	2,76 %	3,73 %
Aflossingspercentage	0 %	0 %
Looptijd	12 jaar (vanaf 30 juni 2005)	12 jaar (vanaf 30 juni 2005)
Rentevast periode:		
Swap 1 (hoofdsom € 25.000.000)	januari 2007 – januari 2013	januari 2007 – januari 2013
Swap 2 (hoofdsom € 22.307.675)	januari 2007 – januari 2015	januari 2007 – januari 2015
Gemiddelde rentepercentage Swaps	4,24 %	4,24 %

### Resultaatontwikkeling

	15 februari 2005 - 31 december 2005	1 januari 2006 – 31 december 2006
Direct Rendement over periode	6,4%	6,9%
Indirect Rendement over periode	3,7%	4,3%
Contante uitkering per certificaat	€ 550	€ 650
Total expense ratio*	3,6%	6,0%

\* Deze ratio omvat alle kosten die in een jaar ten laste van de beleggingsinstelling zijn gebracht, exclusief de kosten van beleggingstransacties en interestkosten. Voor de berekening van de total expense ratio wordt aangesloten bij de winst- en verliesrekening en de daarvoor geldende waarderingsgrondslagen, zoals opgenomen in de jaarrekening van Bouwfonds Office Value Fund N.V.

## Verslag van de directie

Geachte certificaathouders,

Als directie van Bouwfonds Office Value Fund N.V. (het "Fonds") leggen wij hierbij verantwoording af over het boekjaar 2006.

De jaarrekening is gecontroleerd door Ernst & Young Accountants. Op grond van dit onderzoek is door Ernst & Young Accountants een accountantsverklaring afgegeven welke is opgenomen onder de 'overige gegevens' bij de jaarrekening.

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer B.V. beschikt als beheerder in de zin van de Wtb over een beschrijving van de administratieve organisatie en een systeem van interne controle (AO/IC) als bedoeld in artikel 8 van het Btb 2005 die voldoet aan de vereisten van de Wtb en het Btb 2005. De AO/IC functioneert effectief en overeenkomstig deze beschrijving.

### Beleggingsbeleid

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 vastgoedbeleggingsportefeuille 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 vastgoedbeleggingsportefeuille van het Fonds zal in beginsel niet meer dan 30% bedragen. Het Fonds richt zich 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.

### Rendementsdoelstelling

Het Fonds stelt zich ten doel een gemiddeld Direct Rendement te realiseren van 6,5% op jaarbasis (enkelvoudig), berekend over een beleggingsperiode van 12 jaar vanaf de aanvangsdatum van het Fonds. Tevens beoogt het Fonds een Indirect Rendement te behalen als gevolg van waardeinstijging van het vastgoed, hetgeen bij verkoop van het vastgoed naar verwachting gerealiseerd kan worden. Het Fonds stelt zich ten doel een Indirect Rendement van ca. 1,5% op jaarbasis (enkelvoudig) te realiseren, berekend over een beleggingsperiode van 12 jaar vanaf de aanvangsdatum van het Fonds.

### Direct Rendement

Het Direct Rendement is de som van de inkomsten van het Fonds minus de som van de exploitatiekosten, de overige bedrijfskosten (excl. afschrijving van de acquisitie- en structureringskosten) en de financiële baten en lasten gedeeld door de gemiddelde intrinsieke waarde van het Fonds. Het Direct Rendement van het Fonds bedraagt in 2006 6,9%.

### Indirect Rendement

Het Indirect Rendement is (on)gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedobjecten van het Fonds (na afschrijving van de acquisitie- en structureringskosten) gedeeld door de gemiddelde intrinsieke waarde van het Fonds. Het Indirect Rendement van het Fonds bedraagt in 2006 4,3%.

### Voorstel tot uitkering

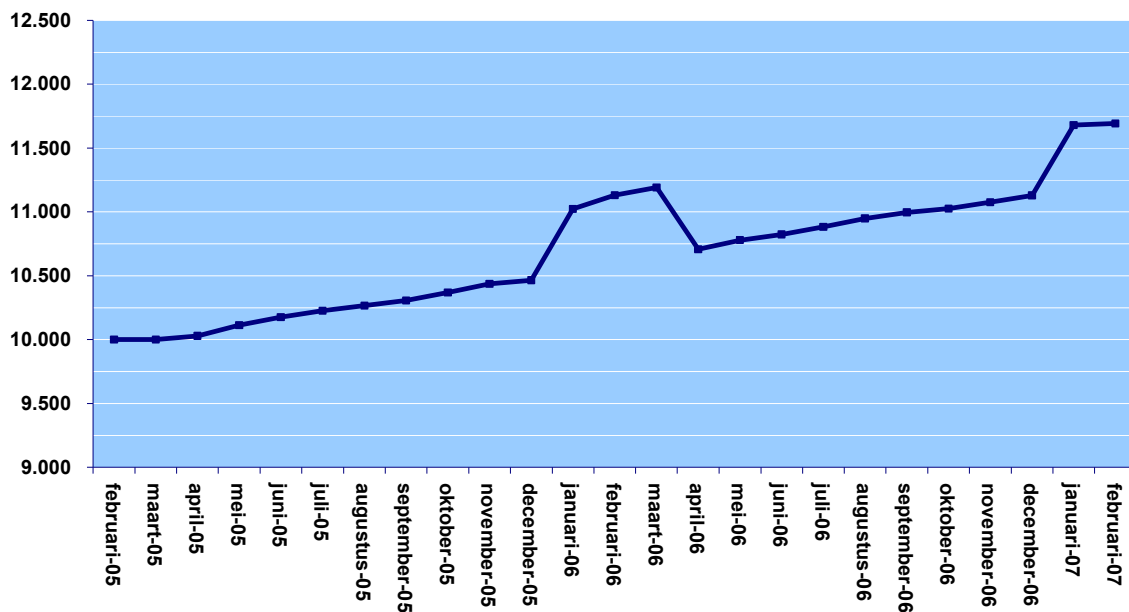
Het Direct Rendement bedraagt over het boekjaar 2006 6,9%, hetgeen overeenkomt met € 611 per certificaat. De directie van het Fonds stelt voor om over het boekjaar 2006 een uitkering in contanten te doen van € 650 per certificaat. Het verschil tussen het directe resultaat en de uitkering per certificaat bedraagt € 39. Dit verschil zal ten laste van de agio reserve komen en geheel worden betaald uit de liquide middelen. Deze uitkering is conform de prognoses in het prospectus van het Fonds. De uitkering wordt binnen acht maanden na het einde van het boekjaar 2006 uitgekeerd (naar verwachting op 1 mei 2007).

### Ontwikkeling van de handelskoers van een certificaat

Voor de bepaling van de handelskoers van de certificaten wordt de intrinsieke waarde van het Fonds herberekend waarbij de vastgoedbeleggingen van het Fonds worden gewaardeerd op marktwaarde plus de acquisitiekosten en de structureringskosten, waarbij deze kosten gedurende de looptijd van het Fonds worden afgeschreven.

Op de aanvangsdatum van het Fonds in 2005 bedroeg de handelskoers € 10.000. De handelskoers aan het begin van het boekjaar 2006 bedroeg € 11.022. De waarde van alle objecten is per 31 december 2006 door een

onafhankelijke externe taxateur vastgesteld. Op basis van deze taxatie bedroeg de handelskoers per januari 2007 €11.692. De ontwikkeling van de handelskoers vanaf de aanvangsdatum is weergegeven in de onderstaande grafiek.



Grafiek 1: Ontwikkeling van de handelskoers

## Marktontwikkelingen

De Nederlandse economie draait inmiddels op volle toeren en heeft in 2006 naar schatting een groei bereikt van 3%. Hiermee onderscheidt Nederland zich in positieve zin ten opzichte van het gemiddelde van de eurolanden. De periode van matige economische groei is definitief verlaten. Het economisch herstel is sterker dan vorig jaar werd verwacht. Daarnaast is het zo, dat eerst het herstel nog voornamelijk werd gedragen door de buitenlandse vraag. Inmiddels is zowel het consumenten- als het producentenvertrouwen terug en is hiermee ook de binnenlandse vraag weer op koers. De vooruitzichten voor de komende jaren zijn rooskleurig. De Rabobank<sup>1</sup> verwacht voor 2007 een aanhoudend sterke groei van de wereldeconomie en een groei in Nederland van 3,25%. Consensus Forecast<sup>2</sup> komt uit op een wat voorzigtiger voorspelling van 2,8% in 2007.

De kantorenmarkt in Nederland vertoont duidelijk tekenen van herstel als gevolg van de economische groei en de toegenomen werkgelegenheid. De verhuur van kantoorruimte is in 2006 sterk toegenomen, wat duidt op een toenemende bereidheid van ondernemingen te investeren. Volgens de cijfers van makelaar DTZ Zadelhoff<sup>3</sup> is er maar liefst 1,8 miljoen vierkante meter verhuurd in 2006. Dat het beeld verdeeld is, blijkt uit het feit dat de leegstand maar beperkt de neiging heeft af te nemen. Begin 2007 bedraagt de leegstand ongeveer 5,9 miljoen vierkante meter oftewel ruim 13% van de totale markt. Dit is nog steeds hoger dan de leegstand die nodig is voor een goed werkende kantorenmarkt van ongeveer 5% tot 6%. Toch neemt de nieuwbouw van kantoorruimte alweer voorzichtig toe, omdat bedrijven in toenemende mate zoeken naar moderne kantoorruimte. Deze ondernemingen laten verouderde, moeilijk te verhuren ruimte achter, dat ertoe leidt dat het probleem voor een deel van de leegstand toeneemt.

De risico's van verouderde kantoren en kantoorruimte, die voor een korte resterende periode zijn verhuurd, zijn onveranderd hoog. Dit soort panden is dan over het algemeen ook in waarde gedaald. Lang verhuurde kantoorruimte met solide huurders op goede locaties zijn daarentegen erg gewild bij beleggers. In 2006 was er wederom sprake van een sterke waardestijging van dit soort objecten. Dit is in beginsel positief voor de waardeontwikkeling van de objecten in het Fonds. Nieuwe acquisities van dit soort panden blijken echter in de huidige markt steeds moeilijker door de toenemende schaarste en de gestegen prijzen. Het directe rendement staat in toenemende mate onder druk, hetgeen nadelig kan zijn voor het Fonds.

In het komende jaar zal de kantorenmarkt, naar verwachting, verder herstellen hoewel een ruim aanbod aan te huur staande objecten blijft. De tweedeling tussen goede en slechte panden zal steeds scherper worden. De vraag naar 'veilige' vastgoedbeleggingen zal, naar alle waarschijnlijkheid groot blijven. De rente zal in 2007 volgens de verwachtingen van de Rabobank slechts beperkt stijgen. Doordat de rente in de afgelopen periode is gestegen, zullen beleggers hun rendementseisen aanpassen. Dit laat een beperkte ruimte voor waardestijging als

<sup>1</sup> Rabobank, Visie op 2007, 'Investeren in overmorgen'

<sup>2</sup> Consensus Forecast november 2006.

<sup>3</sup> DTZ Zadelhoff Cijfers in Perspectief 2006.

gevolg verdere daling van aanvangsrendementen. Waardegroei zal dan ook in toenemende mate vanuit de stijging van de huren komen. Huurstijgingen, en daarmee tevens waardestijgingen, zullen alleen plaats vinden op gewilde locaties. Op plaatsen waar de leegstand groot is, zullen de huren niet verder stijgen. Het Fonds heeft belegd in kantoorruimte met langjarige huurcontracten, zodat de genoemde conjuncturele ontwikkelingen slechts beperkt van invloed zijn.

## Bouwfonds Office Value Fund

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 tezamen 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 in totaal niet meer dan 30% bedragen. Het Fonds richt zich hoofdzakelijk op huurders uit de overheidsector of financiële instellingen. Het streven is dat het vastgoed bij levering aan het Fonds langjarig verhuurd is aan huurders uit genoemde sectoren.

Het Fonds heeft thans zeven objecten aangekocht. Deze objecten zijn allen in Nederland gelegen, namelijk in Rotterdam, Utrecht, Leeuwarden, Den Bosch, Den Haag, Nieuwegein en Apeldoorn. De belangrijkste karakteristieken van deze objecten en de huurders zullen nader worden toegelicht.

### Rotterdam

Het eerste 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. Het gebouw beschikt over in totaal ca. 4.757 m<sup>2</sup> verhuurbare vloeroppervlakte en een ondergrondse parkeergarage met 49 parkeerplaatsen. Het Fonds heeft een kantoorappartementsrecht verworven, inclusief de parkeerplaatsen in de parkeergarage.

Het complex staat op eigen grond. Op basis van de uitkomsten van de uitgevoerde technische analyse (als onderdeel van het due diligence onderzoek) door een onafhankelijk technisch bureau wordt de staat van onderhoud van het kantoorgebouw aangeduid als "goed", in rekenschap nemende dat er karakteristieken van de oorspronkelijke bouw behouden zijn gebleven. Op basis van de uitkomsten van deze analyse is tevens een meerjaren onderhoudsprognose voor het complex opgesteld, welke is opgenomen in het budget van het Fonds.

Dit project is in 2005 aangekocht van een niet-gelieerde partij voor een aankoopprijs van ca. € 9.100.000 k.k. Volgens het taxatierapport van een onafhankelijke externe taxateur bedroeg de waarde van het object in Rotterdam per 31 december 2006 € 10.750.000 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.

### Utrecht

Het tweede 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 complex is met de auto door middel van diverse uitvalswegen goed bereikbaar. Het station NS-Centraal is op loopafstand gelegen. Het complex is gebouwd in het jaar 1952 en uitgebreid in 1977. Het gebouw heeft in totaal ca. 10.470 m<sup>2</sup> verhuurbare vloeroppervlakte en beschikt over 103 parkeerplaatsen en een rijwielstalling.

Het complex staat op eigen grond. Op basis van de uitkomsten van de uitgevoerde technische analyse (als onderdeel van het due diligence onderzoek) door een onafhankelijk technisch bureau is ondermeer achterstallig onderhoud geconstateerd. Als gevolg hiervan is de aankoopprijs gereduceerd. Op basis van de uitkomsten van de technische analyse is tevens een meerjaren onderhoudsprognose voor het complex opgesteld, welke is opgenomen in het budget van het Fonds. In het object zijn tijdens de bouw asbesthoudende materialen toegepast. Deze materialen zullen worden verwijderd of geïsoleerd. Momenteel wordt in overleg met de huurder hiervoor een oplossing gezocht die onschadelijk is voor de volksgezondheid. De beheerder heeft de hiermee gemoeide kosten begroot en voorzien op € 500.000.

Dit project is in 2005 aangekocht van een niet-gelieerde partij voor een aankoopprijs van €13.250.000 k.k. Volgens het taxatierapport van een onafhankelijke externe taxateur bedroeg de waarde van het object in Utrecht per 31 december 2006 € 13.750.000 k.k.

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

### **Leeuwarden**

Het derde object is gelegen aan de Tesselschadestraat 5 in het kantorengedebied ten westen van het centrum van Leeuwarden. Het complex 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 complex is gebouwd in het jaar 1974 en is uitgebreid in 1984. Het gebouw heeft in totaal ca. 10.885 m<sup>2</sup> verhuurbare vloeroppervlakte en beschikt over 238 parkeerplaatsen.

De grond waarop het complex staat is in eigendom. Op basis van de uitkomsten van de uitgevoerde technische analyse (als onderdeel van het due diligence onderzoek) door een onafhankelijk technisch bureau wordt de staat van onderhoud van het kantoorgebouw aangeduid als "redelijk". In de periode na aankoop zal additioneel onderhoud worden gepleegd. Op basis van de uitkomsten van deze analyse is tevens een meerjaren onderhoudsprognose voor het complex opgesteld, welke is opgenomen in het budget van het Fonds.

Dit project is in 2005 aangekocht van een niet-gelieerde partij voor een aankoop prijs van € 14.150.000 k.k. Volgens het taxatierapport van een onafhankelijke externe taxateur bedroeg de waarde van het object in Leeuwarden per 31 december 2006 € 14.750.000 k.k.

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

### **Den Bosch**

Het vierde object is gelegen aan het Hervenplein 2 op bedrijventerrein "De Herven" in het noordoosten van Den Bosch. 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 complex is gebouwd in het jaar 1997. Het gebouw heeft in totaal ca. 6.400 m<sup>2</sup> verhuurbare vloeroppervlakte en beschikt over 205 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De grond waarop het complex staat is in eigendom. Op basis van de uitkomsten van de uitgevoerde technische analyse (als onderdeel van het due diligence onderzoek) door een onafhankelijk technisch bureau wordt de staat van onderhoud van het kantoorgebouw aangeduid als "goed". Op basis van de uitkomsten van deze analyse is tevens een meerjaren onderhoudsprognose voor het complex opgesteld, welke is opgenomen in het budget van het Fonds.

Dit project is aangekocht van een niet-gelieerde partij voor een aankoop prijs van € 12.200.000 k.k. Volgens het taxatierapport van een onafhankelijke externe taxateur bedroeg de waarde van het object in Den Bosch per 31 december 2006 € 13.225.000 k.k.

Het object is geheel verhuurd aan Achmea Huisvesting BV ten behoeve van Woonfonds Hypotheken BV. Achmea Huisvesting BV is een dochtervennootschap van Achmea Verzekeringsholding NV. Het huurcontract wordt jaarlijks geïndexeerd en daarmee gecorrigeerd voor inflatie.

### **Den Haag**

Het vijfde object betreft het kantoorgebouw "Terminal Zuid". Het gebouw is gelegen aan de Schedeldoekshaven 101 in het Wijnhavenkwartier te Den Haag. Deze wijk maakt onderdeel uit van het uitgebreide stadscentrum van Den Haag. In dit deel van het 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 complex is gebouwd in 1991 en ingrijpend gerenoveerd in 2005. Het gebouw heeft in totaal ca. 10.998 m<sup>2</sup> verhuurbare vloeroppervlakte en beschikt over een ondergrondse parkeergarage met 108 parkeerplaatsen.

De grond waarop het complex staat is uitgegeven in eeuwig durende erfpacht. De erfpacht is afgekocht. Op basis van de uitkomsten van de uitgevoerde technische analyse (als onderdeel van het due diligence onderzoek) door een onafhankelijk technisch bureau wordt de staat van onderhoud van het kantoorgebouw aangeduid als "goed". Op basis van de uitkomsten van deze analyse is tevens een meerjaren onderhoudsprognose voor het complex opgesteld, welke is opgenomen in het budget van het Fonds.

Dit project is aangekocht van een niet-gelieerde partij voor een aankoop prijs van € 31.700.000 k.k. Volgens het taxatierapport van een onafhankelijke externe taxateur bedroeg de waarde van het object in Den Haag per 31 december 2006 € 32.650.000 k.k.

Het Fonds heeft in 2005 het 5/6<sup>e</sup> onverdeelde aandeel (hetgeen overeenkomt met € 26.416.667 k.k.) van het object in Den Haag verworven. Het resterende 1/6<sup>e</sup> onverdeelde aandeel van dit object, te weten € 5.283.333 k.k., heeft het Fonds tegen marktconforme voorwaarden verworven in 2006 van de 'stallingsvennootschap' Bouwfonds Vastgoed Acquisities I BV, een gelieerde partij.

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.

### Nieuwegein

Het zesde object is gelegen aan de Buizerdlaan 12 te Nieuwegein. Het representatieve kantoorgebouw is met de auto goed bereikbaar via de Rijksweg A2. Het stervormige complex is gebouwd in 1984 en uitgebreid met een vleugel in 1993. De centrale hal van het object ontsluit en verbindt de verschillende vleugels. Het gebouw beschikt over in totaal ca. 13.778 m<sup>2</sup> verhuurbare vloeroppervlak en 403 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het complex staat op eigen grond. Op basis van de uitkomsten van de uitgevoerde technische analyse (als onderdeel van het due diligence onderzoek) door een onafhankelijk technisch bureau wordt de staat van onderhoud van het kantoorgebouw aangeduid als "goed". Op basis van de uitkomsten van deze analyse is tevens een meerjaren onderhoudsprognose voor het complex opgesteld, welke is opgenomen in het budget van het Fonds.

Dit project is aangekocht van een niet-gelieerde partij voor een aankoop prijs van € 25.520.870 k.k. Volgens het taxatierapport van een onafhankelijke externe taxateur bedroeg de waarde van het object in Nieuwegein per 31 december 2006 € 25.700.000 k.k.

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

### Apeldoorn

Het zevende en thans laatste object is gelegen aan de Hoofdstraat 21 te Apeldoorn. Het kantoorgebouw heeft een moderne uitstraling en is gelegen in het centrum van Apeldoorn. Het complex is met de auto door middel van diverse uitvalswegen goed bereikbaar. Het station NS-Centraal is op loopafstand gelegen. Het complex is gebouwd in het jaar 1990. Het gebouw heeft in totaal ca. 3.190 m<sup>2</sup> verhuurbare vloeroppervlakte en beschikt over 52 parkeerplaatsen.

Het complex staat op eigen grond. Op basis van de uitkomsten van de uitgevoerde technische analyse (als onderdeel van het due diligence onderzoek) door een onafhankelijk technisch bureau wordt de staat van onderhoud van het kantoorgebouw aangeduid als "goed". Op basis van de uitkomsten van deze analyse is tevens een meerjaren onderhoudsprognose voor het complex opgesteld, welke is opgenomen in het budget van het Fonds.

Dit project is aangekocht van een gelieerde partij voor een marktconforme aankoop prijs van € 6.450.000 k.k. Volgens het taxatierapport van een onafhankelijke externe taxateur bedroeg de waarde van het object in Apeldoorn per 31 december 2006 € 6.480.000 k.k.

Het object is verhuurd aan de Rijksgebouwendienst ten behoeve van de Belastingdienst. Daarnaast zijn enkele parkeerplaatsen verhuurd aan DB Associates Nederland B.V. en Lundia Nederland B.V. De huurcontracten worden jaarlijks geïndexeerd en daarmee gecorrigeerd voor inflatie.

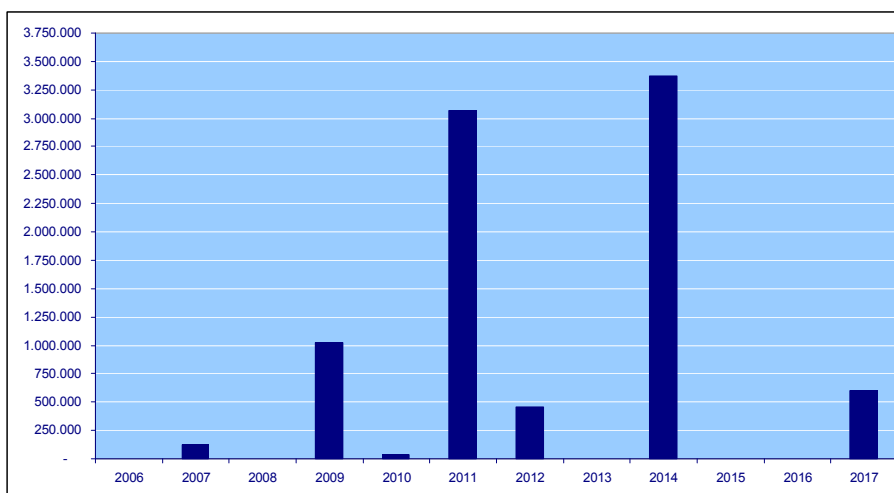
### Overzicht van alle vastgoedobjecten

In onderstaande tabel worden de kerngegevens van alle vastgoedobjecten nogmaals weergegeven.

Object	Koopsom k.k.	Actuele Waarde k.k.	Jaarhuur	Belangrijkste huurder
Rotterdam – Looiershof 1 – 11	€ 9.100.000	€ 10.750.000	€ 775.725	Deelgemeente Delfshaven
Utrecht – Oudenoord 330 – 370	€ 13.250.000	€ 13.750.000	€ 1.064.216	Stichting Hogeschool Utrecht
Leeuwarden – Tesselschadestraat 5	€ 14.150.000	€ 14.750.000	€ 1.204.788	UWV
Den Bosch – Hervenplein 2	€ 12.200.000	€ 13.225.000	€ 979.628	Achmea Huisvesting BV
Den Haag – Schedeldoekshaven 101	€ 31.700.000	€ 32.650.000	€ 2.201.842	Rijksgebouwendienst
Nieuwegein – Buizerdlaan 12	€ 25.520.870	€ 25.700.000	€ 2.100.000	Allianz Groep Nederland N.V.
Apeldoorn – Hoofdstraat 21	€ 6.450.000	€ 6.480.000	€ 478.530	Rijksgebouwendienst
<b>Totaal</b>	<b>€ 112.370.870</b>	<b>€ 117.305.000</b>	<b>€ 8.804.729</b>	

Tabel 1: Kerngegevens vastgoedportefeuille

In onderstaande grafiek wordt een overzicht gegeven van de expiratedata van de huurcontracten van de vastgoedobjecten die deel uitmaken van de beleggingsportefeuille van het Fonds.



Grafiek 2: Expiratieoverzicht vastgoedportefeuille

**Verwachting**

De directie van het Fonds is voornemens om in 2007 de vastgoedportefeuille verder uit te breiden met circa € 20 miljoen. Nieuwe acquisities van objecten, die binnen het profiel van het Fonds passen, zijn steeds moeilijker te realiseren als gevolg van de toenemende schaarste en de gestegen prijzen. Het directe rendement staat in toenemende mate onder druk, hetgeen nadelig kan zijn voor het Fonds. De directie van het Fonds zal daarom per individueel investeringsvoorstel de bijdrage aan het totale Fonds beoordelen.

Het Fonds is momenteel in vergaande onderhandeling over de “sale and lease back” van het hoofdkantoor van een uitvaartverzekeraar voor circa € 8,5 miljoen. De huurder zal een 10-jarige huurovereenkomst sluiten voor het object. Aangezien de koopovereenkomst op het moment van schrijven van dit jaarverslag nog niet getekend is, volgen de details van deze transactie in het volgende verslag van de directie.

Hoogachtend,

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV  
Hoevelaken, 14 februari 2007

## Jaarrekening

### Grondslagen

#### Algemeen

De naamloze vennootschap Bouwfonds Office Value Fund N.V. is opgericht op 8 oktober 2004 en is statutair gevestigd te Hoevelaken.

De directie van Bouwfonds Office Value Fund N.V. wordt gevoerd door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV. Het Fonds heeft geen personeelsleden in dienst.

#### Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Voorzover niet anders is aangegeven, zijn de activa, met uitzondering van de materiële vaste activa, en passiva gewaardeerd op nominale waarde.

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

##### *Materiële vaste activa*

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie "kosten koper". Indien en voorzover de marktwaarde lager is dan de aankoopprijs plus de nog af te schrijven aankoopkosten, maar hoger dan de aankoopprijs, worden de vastgoedobjecten gewaardeerd tegen aankoopprijs plus de nog af te schrijven aankoopkosten. Indien de marktwaarde lager is dan de aankoopprijs, worden de vastgoedobjecten gewaardeerd tegen marktwaarde plus de nog af te schrijven aankoopkosten.

##### *Wettelijke reserve*

De wettelijke reserve wordt gevormd voor het saldo van de geactiveerde structureringskosten. De structureringskosten zijn op de balans gerubriceerd onder de post immateriële vaste activa.

##### *Herwaarderingsreserve*

Ongerealiseerde waardeverschillen, zowel positieve als negatieve, ten opzichte van de vorige waardering worden tot uitdrukking gebracht in het resultaat van het Fonds en verwerkt in de herwaarderingsreserve. Gerealiseerde resultaten bij verkoop, zowel positieve als negatieve, worden eveneens tot uitdrukking gebracht in het resultaat van het Fonds, inclusief de vrijval van de hieraan gerelateerde herwaarderingsreserve.

#### Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

##### *Algemeen*

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

##### *Huuropbrengsten*

Als huuropbrengsten zijn de aan de periode toe te rekenen huren exclusief servicekosten en omzetbelasting opgenomen.

##### *Exploitatiekosten*

De exploitatiekosten bestaan uit de direct met de exploitatie van vastgoedbeleggingen verband houdende kosten, zoals onroerende zaakbelasting, verzekeringspremies, onderhoudskosten en verhuurkosten; bij onbelaste verhuur verhoogd met de niet-verrekenbare omzetbelasting.

##### *Niet verrekenbare omzetbelasting*

Betreft niet terugvorderbare omzetbelasting als gevolg van onbelaste verhuur.

##### *Managementkosten*

Onder managementkosten worden onder andere opgenomen de vergoedingen voor de Directie uit hoofde van de Managementovereenkomst en de Asset managementovereenkomst en de kosten die verbonden zijn aan het administratieve en financiële beheer van de Stichting Administratiekantoor. De managementkosten zullen ten laste worden gebracht van het resultaat van het fonds.

##### *Structureringskosten*

Op de Aanvangsdatum zijn de éénmalige forfaitaire kosten in verband met de oprichting en de structurering van het Fonds ad € 750.000 (excl. BTW) aan het Fonds in rekening gebracht. Deze kosten hebben ondermeer betrekking op de adviseurkosten, oprichtingskosten, marketingkosten en de structureringsvergoeding ten behoeve van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV. Deze kosten worden vanaf de Aanvangsdatum in vijf jaar lineair afgeschreven. De externe adviseurskosten in verband met volgende grotere Emissies zullen tevens aan het Fonds in rekening worden gebracht. Deze kosten zullen naar verwachting per grotere Emissie maximaal € 150.000 (excl. BTW) bedragen en worden eveneens in vijf jaar lineair afgeschreven.

##### *Geactiveerde Financieringskosten*

Eventueel verschuldigde afsluit- en transactiekosten met betrekking tot de financieringen worden geactiveerd en over de verwachte looptijd van de financiering lineair afgeschreven.

##### *Financiële baten en lasten*

Interestbaten en soortgelijke baten: dit betreft interestbaten op liquide middelen en overige vorderingen.

Interestlasten en soortgelijke lasten: hieronder zijn de interestlasten uit hoofde van de langlopende schulden en overige schulden begrepen.

##### *Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening*

Als resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening worden gezien alle baten en lasten welke voortvloeien uit het beheren en exploiteren van vastgoedobjecten, een en ander in de ruimste zin.

#### Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

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

## Balans per 31 december 2006

ACTIVA	31-12-2006 (bedragen in €)	31-12-2005 (bedragen in €)
<b>VASTE ACTIVA</b>		
Immateriele vaste activa	663.445	736.313
Materiele vaste activa		
Vastgoed in exploitatie	120.788.633	81.104.631
<b>Totaal materiele vaste activa</b>	<b>120.788.633</b>	<b>81.104.631</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>121.452.078</b>	<b>81.840.944</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Debiteuren	69.873	4.044
Belastingen	4.523	10.591
Overige vorderingen en overlopende activa	42.887	5.439
Liquide middelen	1.332.846	1.854.807
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>1.450.129</b>	<b>1.874.881</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>122.902.207</b>	<b>83.715.825</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Gestort kapitaal	557.900	366.400
Wettelijke reserve	663.445	736.313
Overige reserves	0	0
Agioreserve	56.019.045	35.457.459
Onverdeelde winst	2.527.589	1.981.054
<b>Totaal vermogen</b>	<b>59.767.979</b>	<b>38.541.226</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Hypothecaire Leningen	59.955.508	44.001.675
Leningen derden	0	0
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>59.955.508</b>	<b>44.001.675</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Crediteuren	404.876	151.136
Rekening courant Groepsmaatschappijen	622	0
Overige schulden en overlopende passiva	2.773.222	1.021.788
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>3.178.720</b>	<b>1.172.924</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>122.902.207</b>	<b>83.715.825</b>

## Winst- en verliesrekening

Over de periode 1 januari 2006 tot en met 31 december 2006

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	(bedragen in €)	(bedragen in €)
<b>OPBRENGSTEN</b>		<small>08.10.2004 - 31.12.2005</small>
Opbrengsten uit exploitatie	7.411.912	3.456.661
Plaatsings- en Royementsvergoeding Participaties	109.858	107.666
Overige opbrengsten	74.621	50.576
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>7.596.391</b>	<b>3.614.903</b>
Exploitatiekosten	1.490.552	245.022
Overige bedrijfskosten	1.718.178	954.890
<b>Totaal kosten</b>	<b>3.208.730</b>	<b>1.199.912</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>(c) = (a) - (b)</b>	<b>4.387.661</b>
Rentebaten	102.201	66.421
Rentelasten	-1.962.273	-500.358
<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>	<b>(d)</b>	<b>-1.860.072</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>(e) = (c) + (d)</b>	<b>2.527.589</b>
Vennootschapsbelasting	0	0
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>(g) = (e) - (f)</b>	<b>2.527.589</b>
Resultaat bedrijfsvoering	2.527.589	1.981.054
Herwaarderingsreserve	0	0

## Kasstroomoverzicht (indirecte methode)

Over de periode 1 januari 2006 tot en met 31 december 2006

	2006	2005
	(bedragen in €)	(bedragen in €)
Bedrijfsresultaat	4.387.661	2.414.992
Afschrijvingen	878.586	455.422
Waardeverandering vastgoedbeleggingen	-	-
	<u>5.266.247</u>	<u>2.870.414</u>
Veranderingen in werkkapitaal:		
(Toename)/afname vorderingen	(97.211)	(20.072)
(Toename)/afname kortlopende schulden	2.005.796	987.923
	<u>1.908.585</u>	<u>967.851</u>
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>7.174.832</b>	<b>3.838.265</b>
Ontvangen minus betaalde interest	(1.860.072)	(433.938)
Gereserveerde winstbelasting	-	-
	<u>(1.860.072)</u>	<u>(433.938)</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.314.760</b>	<b>3.404.327</b>
(Aankopen)/verkopen vastgoedbeleggingen	(37.254.204)	(75.111.007)
Betaalde acquisitiekosten	(3.114.952)	(6.292.860)
Betaalde Structureringskosten	(120.563)	(892.500)
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>(40.489.719)</b>	<b>(82.296.367)</b>
Storting aandelen	191.500	320.900
Volstorting prioriteitsaandelen	-	500
Dividenduitkering	(2.008.600)	-
Agio storting/terugstorting bij inkoop	20.516.265	36.193.772
Mutatie hypothecaire leningen	15.953.833	44.001.675
	<u>34.652.998</u>	<u>80.516.847</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>34.652.998</b>	<b>80.516.847</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>(521.961)</b>	<b>1.624.807</b>
Stand aanvang verslagperiode	1.854.807	230.000
Stand einde verslagperiode	1.332.846	1.854.807
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>(521.961)</b>	<b>1.624.807</b>

## Toelichting op de balans per 31 december 2006

(bedragen in €)	<u>31-12-2006</u>	<u>31-12-2005</u>
<b>ACTIVA</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>		
Betaalde structureringskosten	1.013.063	892.500
Afschrijving structureringskosten	-349.618	-156.187
<b>Totaal immateriële vaste activa</b>	<u>663.445</u>	<u>736.313</u>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Aanschafwaarde complexen	112.365.211	75.111.007
Acquisitiekosten betaald	9.407.812	6.292.860
Afschrijving acquisitiekosten	-984.390	-299.236
<b>Totaal vastgoed in exploitatie</b>	<u>120.788.633</u>	<u>81.104.631</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Debiteuren</b>		
Huurdebiteuren	69.873	4.044
Vorderingen	<u>69.873</u>	<u>4.044</u>
<b>Overige vorderingen en overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	35.387	3.443
Te ontvangen interest rekening courant bank/deposito	7.500	1.996
	<u>42.887</u>	<u>5.439</u>
<b>Liquide middelen</b>		
Rekeningen-courant	1.332.846	1.854.807
<b>Totaal liquide middelen</b>	<u>1.332.846</u>	<u>1.854.807</u>

De liquide middelen zijn vrij opneembaar.

## Toelichting op de balans per 31 december 2006 (vervolg)

(bedragen in €)	31-12-2006	31-12-2005
<b>PASSIVA</b>		
<b>VERMOGEN</b>		
Geplaatst en gestort aandelen kapitaal participanten	557.400	365.900
Geplaatst en gestort aandelen kapitaal prioriteitsaandeelhouders	500	500
<b>Totaal geplaatst kapitaal</b>	<b>557.900</b>	<b>366.400</b>
<b>Wettelijke reserve</b>		
Stand per aanvang periode	736.313	0
Betaalde kosten immateriële vaste activa	120.563	892.500
Afschrijving Immateriële vaste activa	-193.431	-156.187
Stand per einde periode	<b>663.445</b>	<b>736.313</b>
<b>Agioreserve</b>		
Stand per aanvang periode	35.457.459	36.719.100
Dividenduitkering 2005	-27.546	0
Overboeking naar wettelijke reserve	72.867	-736.313
Toevoeging/Onttrekking door verkoop/inkoop certificaten	20.516.265	-525.328
Stand per einde periode	<b>56.019.045</b>	<b>35.457.459</b>
<b>Overige reserve</b>		
Stand per aanvang periode	0	0
Toevoeging/Onttrekking	-1.981.054	0
Dividenduitkering	1.981.054	0
Stand per einde periode	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultaat lopend boekjaar exclusief resultaat herwaardering/Onverdeelde winst</b>		
Stand per aanvang periode	1.981.054	0
Exploitatie resultaat periode	2.527.589	1.981.054
Overboeking naar overige reserves	-1.981.054	0
Stand per einde periode	<b>2.527.589</b>	<b>1.981.054</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Hypothecaire leningen		
Opname Tranche I	29.200.000	29.200.000
Opname Tranche II	0	0
Opname hypotheek aankoop Schedelhoekshaven, Den Haag 5/6 deel	18.107.675	14.801.675
Opname hypotheek aankoop Schedelhoekshaven, Den Haag 1/6 deel per 15/03/06	2.294.333	0
Opname hypotheek aankoop Nieuwegein en Apeldoorn	10.203.500	0
Opname hypotheek aankoop Nieuwegein en Apeldoorn	150.000	0
	<b>59.955.508</b>	<b>44.001.675</b>

Bij Europhypo AG is per 1 juli 2005 een hypothecaire financiering afgesloten met een maximale hoofdsom van € 32.200.000, waarbij de totale hoofdsom gelimiteerd is tot maximaal 65% van de onderhandse verkoopwaarde van de registergoederen, bijkende uit een taxatierapport van een door de Eurohypo goedgekeurde taxateur (= Troostwijk Makelaars). De hoofdsom bestaat uit twee tranches (tranche I € 29.200.000 en tranche II € 3.000.000).

De looptijd van tranche I eindigt 12 jaar na datum van opname van de lening. Tranche II wordt, behoudens verlenging, verstrekt voor een tijdsduur welke eindigt maximaal 364 dagen na opname van de lening.

Op 29 september 2005 is met de hypotheekverstrekker een aanvullende leningovereenkomst (Tranche III) afgesloten voor een bedrag van € 20.670.000 bij de aankoop van de Schedelhoekshaven in Den Haag. Het laatste deel van het complex is geacquireerd per 15 maart 2006. In augustus (€ 150.000) en september 2006 (€ 10.203.500) (Tranche IV) zijn financieringen aangetrokken voor de financiering van de aankopen en Apeldoorn en Nieuwegein. Het totaal bedrag van de financieringen bedraagt per rapportagedatum € 59.955.508.

## Toelichting op de balans per 31 december 2006 (vervolg)

(bedragen in €)

31-12-2006

31-12-2005

Het rentepercentage van Tranche I, Tranche III en Tranche IV is naar keuze van Bouwfonds Office Value Fund gebaseerd op de variabele rente verhoogd met een marge van 65 basispunten per jaar. Op dit moment zijn de rentetarieven gebaseerd op de 3-maands Euribor. Bouwfonds Office Value Fund heeft twee renteswaps gekocht om de rente te maximeren. Totaal bedrag van de renteswap bedraagt € 47,3 miljoen te verdelen in een swap van € 25,0 miljoen met een swaprata van 3,525% met een looptijd tot 1 januari 2013 en één van € 22,3 miljoen met een swaprata van 3,66% met een looptijd tot 1 januari 2015. De ingangsdatum van de rentecontracten is 1 januari 2007.

Het rentepercentage over Tranche II wordt vanaf de dag van uitbetaling gebaseerd op de 1-maands EURIBOR; of de desbetreffende geïnterpoleerde EURIBOR van een gebroken Rentevaste Periode Tranche II, vermeerderd met een opslag van 65 basispunten per jaar. Op dit moment is het tarief gebaseerd op de 1-maands Euribor. Thans is Tranche II ongebruikt.

Gedurende de eerste 8 jaren van de looptijd van de lening zal er niet worden afgelost op de Hoofdsom.

### KORTLOPENDE SCHULDEN

<b>Crediteuren</b>	<u>404.876</u>	<u>151.136</u>
<b>Rekening Courant Groepsmaatschappijen</b>		
Rekening Courant Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV	622	0
	<u>622</u>	<u>0</u>
<b>Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Ontvangen depotbedragen aankoop Schedeldoekshaven	375.000	312.500
Te betalen OZB	15.000	10.000
Te betalen beheervergoeding	0	13.958
Te betalen bedrijfskosten	172.297	71.600
Vooruitgefactureerde huur en servicekosten	1.312.916	426.347
vooruitbetaalde servicekosten	-227.409	
voorschot servicekosten	354.178	
Saldo servicekosten	126.769	52.383
Te betalen bestandsvergoeding	240.000	105.000
Te betalen onderhoudskosten	531.240	30.000
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<u>2.773.222</u>	<u>1.021.788</u>

### Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Op de vorderingen voortkomend uit huurrechten is een pandrecht verleend aan de verstrekker van de hypothecaire leningen.

Voor het property management en asset management zijn langlopende contracten gesloten.

### Overige toelichtingen

#### Werknemers

De vennootschap heeft geen werknemers in dienst.

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

	01.01.2006 - 31.12.2006 (bedragen in €)	08.10.2004 - 31.12.2005 (bedragen in €)
<b>Opbrengsten</b>		
Opbrengsten uit exploitatie	7.410.138	3.456.661
BTW- vergoeding	74.621	50.576
Plaatsing- en Royementsvergoeding participaties	109.858	107.666
<b>Totaal Opbrengsten</b>	<u>7.596.391</u>	<u>3.614.903</u>
<b>Exploitatiekosten</b>		
Onroerende zaak belasting	178.213	80.505
Overige zakelijke lasten	14.344	10.644
Verzekeringen	31.457	37.152
Technische kosten (onderhoud)	1.009.899	57.024
Commerciële kosten	32.063	2.625
Overige exploitatie kosten (oa niet verrekenb BTW)	224.577	57.072
<b>Totaal exploitatiekosten</b>	<u>1.490.552</u>	<u>245.022</u>
<b>Overige bedrijfskosten</b>		
Overige kosten (jaarlijkse kosten, incl. StAK)	-5.831	76.850
Beheervergoedingen (Fund, Asset en Property Management)	609.148	281.003
Advieskosten	101.275	36.613
Bestandsvergoeding	135.000	105.000
Afschrijving acquisitiekosten	685.155	299.236
Afschrijving structureringskosten	193.431	156.188
<b>Totaal overige bedrijfskosten</b>	<u>1.718.178</u>	<u>954.890</u>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Rentebaten	102.201	66.421
Rentelasten en bankkosten	-1.962.273	-497.858
Afsluitprovisie	0	-2.500
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<u>-1.860.073</u>	<u>-433.937</u>

Hoogachtend,



Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV  
 Hoevelaken, 14 februari 2007

## Overige gegevens

### 1. Accountantsverklaring



■ Ernst & Young Accountants

■ Drentestraat 20  
1083 HK Amsterdam  
Postbus 7883  
1008 AB Amsterdam  
Telefoon 020-549 72 22  
Fax 020-646 25 53  
www.ey.nl

Aan de beheerder en beherend vennoot van  
Bouwfonds Office Value Fund N.V.  
De Beek 18  
3871 MS Hoevelaken

#### ACCOUNTANTSVERKLARING

##### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit financieel verslag opgenomen jaarrekening 2006 Bouwfonds Office Value Fund N.V. te Hoevelaken bestaande uit de balans per 31 december 2006 en de winst-en-verliesrekening over 2006 met de toelichting gecontroleerd.

##### *Verantwoordelijkheid van het bestuur*

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

##### *Verantwoordelijkheid van de accountant*

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

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

■ Ernst & Young Accountants is een maatschap van besloten vennootschappen ('praktijkvennootschappen'), gevestigd te Rotterdam.  
Op onze werkzaamheden zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen.

## Accountantsverklaring (vervolg)



■ Ernst & Young Accountants

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

### *Oordeel*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Bouwfonds Office Value Fund N.V. per 31 december 2006 en van het resultaat over 2006 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de grondslagen voor waardering van de activa en de passiva en met de methoden van resultaatbepaling, zoals uiteengezet op pagina 7 van de jaarrekening, welke overeenkomen met de grondslagen zoals beschreven in het prospectus.

### **Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften**

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

Amsterdam, 14 februari 2007

Ernst & Young Accountants  
namens deze



mr. drs. G.H.C. de Méris RA

## 2. Statutaire bepalingen omtrent de winstbestemming

De volgende passages uit de statuten hebben betrekking op de winstverdeling.

### Winst en verlies.

#### Artikel 29.

- 29.1. Uitkering van winst ingevolge het in dit artikel bepaalde geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
- 29.2. Van de winst behaald in enig boekjaar zal binnen acht maanden na afsluiting van het boekjaar een zodanig gedeelte aan de houders van gewone aandelen worden uitgekeerd als nodig is om de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 te handhaven.
- 29.3. Van de winst wordt voor de uitkering aan de houders van gewone aandelen, zo mogelijk, op de prioriteitsaandelen een dividend uitgekeerd gelijk aan vijf procent (5%) van hun nominale bedrag. Op de prioriteitsaandelen zal geen verdere uitkering van winst geschieden.
- 29.4. De Directie bepaalt met voorafgaande goedkeuring van de Prioriteit welk gedeelte van de na toepassing van de leden 2 en 3 overblijvende winst wordt gereserveerd.
- 29.5. Het gedeelte van de winst dat resteert na toepassing van het bepaalde in de leden 2, 3 en 4 zal worden uitgekeerd tenzij de Algemene Vergadering met algemene stemmen besluiten de winst te reserveren.
- 29.6. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover haar eigen vermogen groter is dan het bedrag van het geplaatste kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
- 29.7. Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat.

## 3. Resultaatverdeling

De directie van het Fonds stelt voor om de volgende contante uitkering ad € 3.623.100 te doen over het boekjaar 2006. Deze uitkering is nog niet verwerkt in de jaarrekening. De uitkering zal gedaan worden ten laste van de onverdeelde winst ad € 2.527.589 en ten laste van de agioreserve ad € 1.095.511.