

**BOUWFONDS OFFICE VALUE FUND NV**

**2<sup>e</sup> EMISSIE**





## Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV biedt beleggers de mogelijkheid om certificaten van aandelen te verwerven in Bouwfonds Office Value Fund NV.

### Waarom Bouwfonds Office Value Fund NV?

Vanaf 2003 vertoont de vastgoedmarkt verschillende gezichten. Enerzijds zijn er deelmarkten waar de leegstand hoog is en de huurprijzen dalen. De waarde van vastgoed met (gedeeltelijke) leegstand is in het algemeen gedaald. Anderzijds is de waarde van vastgoed op goede locaties, dat verhuurd is aan solide partijen stabiel gebleven. In 2005 zijn de prijzen van langverhuurd vastgoed zelfs nog toegenomen onder invloed van de grote vraag naar stabiele beleggingen. Vastgoed met langlopende huurcontracten met financieel solide huurders vormt namelijk een zekere en stabiele inkomstenstroom voor beleggers. Daarnaast worden de huurinkomsten in de regel jaarlijks geïndexeerd en daarmee gecorrigeerd voor inflatie.

Bouwfonds Office Value Fund NV speelt in op huidige markt-omstandigheden door te beleggen in vastgoed dat bij aanvang langjarig verhuurd is aan hoofdzakelijk huurders uit de overheidssector of financiële instellingen. De langjarige huurcontracten met solide huurders bieden beleggers een relatief stabiele inkomstenstroom gedurende de huidige en komende periode van overaanbod op de kantorenmarkt.

Wanneer de situatie van overaanbod is verdwenen, ontstaat er weer ruimte op de kantorenmarkt voor verdere groei. Bouwfonds Office Value Fund NV verwacht hiervan te profiteren door het moment van verkoop van de vastgoedbeleggingsportefeuille zorgvuldig af te stemmen op de straks geldende omstandigheden in de vastgoedmarkt.

### Wat is Bouwfonds Office Value Fund NV?

Bouwfonds Office Value Fund NV koopt, exploiteert en verkoopt commercieel vastgoed (hoofdzakelijk kantoren) dat zoveel mogelijk langjarig is verhuurd aan solide partijen als de overheidssector of financiële instellingen. Op deze wijze wordt een stabiele inkomensstroom gerealiseerd die resulteert in een aantrekkelijk rendement met een beperkt risico. De voor uitkering beschikbare resultaten worden jaarlijks uitgekeerd. Een belegger deelt zowel mee in het jaarlijkse exploitatie-resultaat als in de mogelijke verkoopwinst bij verkoop van het vastgoed aan het einde van de looptijd.

### Beperkte liquiditeit: tussentijds in- of uitstappen

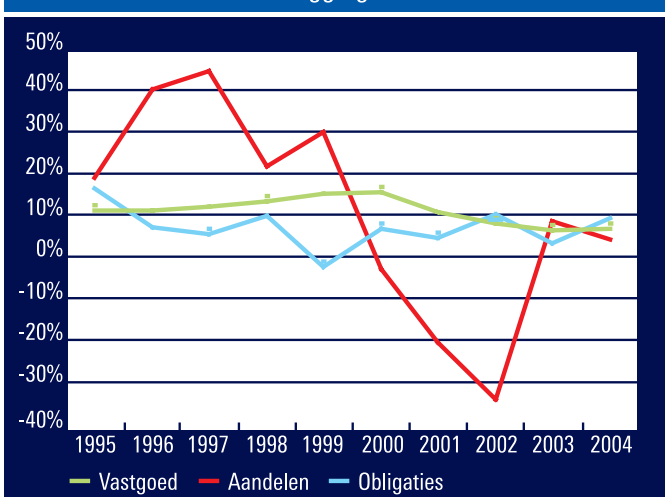
Bouwfonds Office Value Fund NV is bestemd voor beleggers met een lange beleggingshorizon. De certificaten zijn slechts beperkt verhandelbaar. De certificaten kunnen maandelijks onder voorwaarden worden overgedragen aan het fonds. Daarnaast kunnen de certificaten, na goedkeuring van de directie van het fonds, maandelijks worden overgedragen aan een eigen vennootschap (en vice versa) of aan een beperkte kring familieleden van de belegger.

Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij het fonds geen certificaten zal inkopen. Dit zal ondermeer het geval zijn indien de liquide middelen hiertoe ontbreken of het fonds door de voorgenomen transactie niet meer zal kwalificeren voor de status van fiscale beleggingsinstelling. In het prospectus van Bouwfonds Office Value Fund NV wordt de verhandelbaarheid van de certificaten uitgebreid beschreven.

### Heldere informatievoorziening

Beleggers worden eens per half jaar geïnformeerd over de financiële resultaten van Bouwfonds Office Value Fund NV. Per boekjaar zal de directie van het fonds, Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV, een jaarverslag opstellen, met daarin de balans en de winst- en verliesrekening van het fonds. Beleggers kunnen tevens de jaarlijkse vergadering van aandeelhouders van het fonds bijwonen.

Rendement beleggingen 1995 - 2004\*



Bronnen: CBS, ROZ/IPD

\* Bij het ter perse gaan van deze flyer waren de officiële gegevens over het jaar 2005 nog niet beschikbaar. Het rendement op aandelen is in 2005 goed geweest, hetgeen een effect zal hebben op de getoonde grafiek (indien de weergegeven periode 1995 - 2005 zou zijn geweest).

<b>Stabiele cashflow</b>	:	door langjarige huurcontracten met solide huurders.
<b>Aantrekkelijk direct rendement</b>	:	gemiddeld 6,5% op jaarbasis <sup>1</sup> .
<b>Inflatiebestendig</b>	:	de huurcontracten worden in de regel jaarlijks geïndexeerd.
<b>Mogelijk indirect rendement</b>	:	de belegger profiteert mee van de waardeontwikkeling van het vastgoed bij verkoop van de objecten aan het eind van de looptijd.
<b>Laag risicoprofiel</b>	:	door de kwaliteit van de huurders is het risicoprofiel lager dan bij de meeste andere vastgoedbeleggingsalternatieven.
<b>Professioneel beheer</b>	:	actief beheer van de beleggingsportefeuille door de experts van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV en samenwerking met andere specialisten op deelgebieden.

<sup>1</sup> Gemiddeld jaarlijks enkelvoudig direct rendement, berekend over een beleggingsperiode van 12 jaar. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Belangstellenden dienen het prospectus en de financiële bijsluiter te bestuderen en eventueel onafhankelijk (juridisch en fiscaal) advies in te winnen.

Jaarlijks wordt, na vaststelling van de jaarrekening van het fonds, een actueel overzicht van Bouwfonds Office Value Fund NV op de eigen webpagina van de directie op de website van Bouwfonds (bereikbaar via [www.bouwfonds.nl/beleggen/beheerder](http://www.bouwfonds.nl/beleggen/beheerder)) gepubliceerd, met ondermeer rendementscijfers, de laatste stand van zaken met betrekking tot de beleggingen van het fonds en de handelskoers van de certificaten.

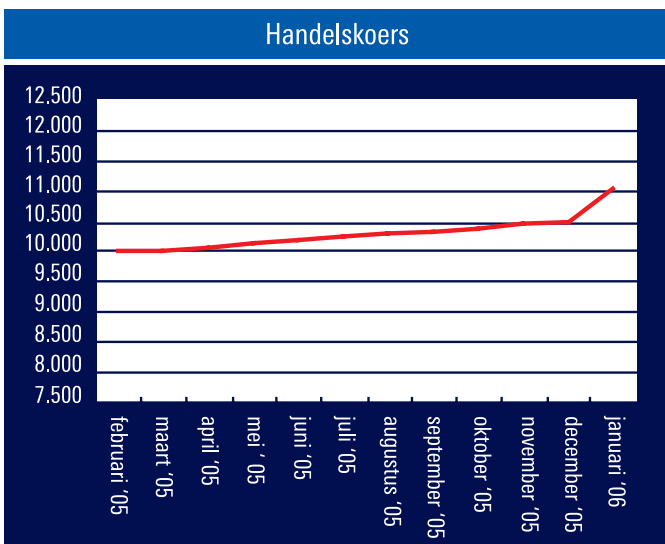
Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV treedt op als beheerder met een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten in het kader van de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

### Ontwikkeling handelskoers 2005

In onderstaande grafiek wordt het verloop van de handelskoers van Bouwfonds Office Value Fund NV vanaf de aanvangsdatum (15 februari 2005) tot en met 31 december 2005 weergegeven. Op de aanvangsdatum bedroeg de handelskoers van een certificaat € 10.000,-. Gedurende het eerste boekjaar van Bouwfonds Office Value Fund NV heeft de handelskoers zich positief ontwikkeld. De waarde van de objecten is per 31 december 2005 door een onafhankelijke externe taxateur vastgesteld.

Op 1 januari 2006 bedroeg de handelskoers € 11.021,93,-, hetgeen neerkomt op een stijging van 10,2% ten opzichte van de handelskoers in februari 2005.

De handelskoers van een certificaat, van de meest recent afgewikkelde maandelijkse handelsdag, wordt dagelijks gepubliceerd op de eigen webpagina van de directie op de



website van Bouwfonds (bereikbaar via [www.bouwfonds.nl/beleggen/beheerder](http://www.bouwfonds.nl/beleggen/beheerder)) of kan tijdens kantooruren worden opgevraagd bij de directie van Bouwfonds Office Value Fund NV.

### Wat zijn de financiële risico's van het fonds?

Beleggen in vastgoed brengt altijd bepaalde vastgoedgerelateerde, productspecifieke en algemene risico's met zich mee. Deze risico's hebben ondermeer betrekking op veranderingen in het algemene economische klimaat waarin de vastgoedmarkt zich bevindt, dalende huurinkomsten, tijdelijke of structurele leegstand, negatieve waardeontwikkeling van het vastgoed, de bevoegdheid van de directie om onder voorwaarden af te wijken van het in hoofdstuk 2 van het prospectus bepaalde, verlies van de FBI-status en/of stijgende rente. In het prospectus van Bouwfonds Office Value Fund NV worden genoemde risico's uitvoerig beschreven.

### Prospectus

Dit document bevat slechts globale informatie over Bouwfonds Office Value Fund NV. Wanneer u wilt deelnemen in het fonds, dan dient u zich uitsluitend te baseren op het prospectus dat kosteloos verkrijgbaar is bij uw ABN AMRO beleggingsadviseur of bij Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV.

### Financiële bijsluiter

Voor dit product is een financiële bijsluiter opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Vraag er om en lees hem voordat u certificaten in Bouwfonds Office Value Fund NV koopt.

### Emissie

Voor nadere informatie met betrekking tot de tweede emissie en de uitgifteprijs van een certificaat wordt verwezen naar het losse emissieblad, welke onderdeel uitmaakt van het prospectus.

### Belangstelling?

Inschrijven voor de tweede emissie van Bouwfonds Office Value Fund NV kan van 17 april 2006 tot 14 mei 2006. Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met uw ABN AMRO beleggingsadviseur. Deze kan u verder informeren over de kenmerken van Bouwfonds Office Value Fund NV en over de wijze waarop dit product in uw beleggingsportefeuille past. Het prospectus en de financiële bijsluiter zijn kosteloos verkrijgbaar bij uw ABN AMRO beleggingsadviseur of bij:

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



## Bouwfonds Office Value Fund NV nader toegelicht

### Solide, stabiel en kwaliteit

#### Solide en stabiel

##### Solide huurders

- De directie van Bouwfonds Office Value Fund NV streeft er naar dat het vastgoed zoveel mogelijk is verhuurd aan solide partijen als de overheidssector of financiële instellingen zoals banken en verzekeraars.

##### Stabiele inkomstenstroom

- Langlopende huurcontracten met solide huurders resulteren in een stabiele inkomstenstroom voor beleggers.

##### Aantrekkelijk rendement

- Het geprognosticeerde gemiddeld jaarlijks enkelvoudig direct rendement is circa 6,5%<sup>1</sup>, berekend over een 12-jarige beleggingsperiode. Het dividend wordt jaarlijks binnen 8 maanden na het einde van het boekjaar uitgekeerd.
- Daarnaast beoogt Bouwfonds Office Value Fund NV een indirect rendement te halen bij de verkoop van het vastgoed. Het fonds stelt zich ten doel een indirect rendement van circa 1,5%<sup>1</sup> op jaarbasis (enkelvoudig) te realiseren, berekend over een beleggingsperiode van 12 jaar.

##### Beperkt debiteurenrisico

- Bouwfonds Office Value Fund NV richt zich primair op solide huurders.

##### Registratie bij AFM

- Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten.

#### Kwaliteit

##### Professioneel management

- De directie over het fonds wordt gevoerd door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV.
- Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV is tevens verantwoordelijk voor het asset- en het property management van de vastgoedportefeuille van het fonds.
- Het property management zal uitbesteed worden aan een externe professionele property manager.

##### Uitgebalanceerde vastgoedportefeuille

- Bij de selectie en acquisitie van vastgoed richt Bouwfonds Office Value Fund NV zich vooral op kantoren met een minimale waarde van circa € 10 miljoen en een maximale waarde van circa € 40 miljoen.

- Bouwfonds Office Value Fund NV streeft er naar dat andere beleggingscategorieën dan kantoren niet meer dan 30% van de totale vastgoedportefeuille uitmaken.
- De vastgoedbeleggingen vinden voornamelijk plaats in Nederland, maar de mogelijkheid bestaat dat Bouwfonds Office Value Fund NV ook in andere landen binnen de Eurozone zal beleggen.
- Het percentage beleggingen buiten Nederland bedraagt in beginsel niet meer dan 30% van de totale vastgoedportefeuille.
- De directie van het fonds streeft naar een totale omvang van de vastgoedbeleggingsportefeuille van circa € 300 miljoen.

##### Heldere structuur

- Bouwfonds Office Value Fund NV heeft de juridische structuur van een NV naar Nederlands recht.
- De aandelen in het fonds worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Bouwfonds Office Value Fund die voor elk aandeel één certificaat uitgeeft.
- De directie streeft ernaar om gedurende een periode van drie jaar jaarlijks nieuwe certificaten uit te geven.
- De directie van Bouwfonds Office Value Fund NV streeft ernaar om de looptijd van het fonds te beperken tot 12 jaar na de aanvangsdatum van het fonds.
- Bouwfonds Office Value Fund NV start 8 jaar na de aanvangsdatum met de verkoop van het vastgoed om er uiteindelijk voor te zorgen dat alle vastgoedobjecten binnen de eerder genoemde 12 jaar zijn verkocht en het fonds vervolgens kan worden geliquideerd.

##### Fiscaal aantrekkelijk

- Bouwfonds Office Value Fund NV heeft de status van fiscale beleggingsinstelling. Dit betekent dat het nultarief van de vennootschapsbelasting van toepassing is.
- Voor beleggers/natuurlijke personen die de certificaten tot hun box 3 vermogen rekenen wordt het gemiddelde saldo van bezittingen en schulden (die niet in box 1 of box 2 vallen) jaarlijks belast tegen 1,2% (de zogenaamde vermogensrendementsheffing).

<sup>1</sup> Gemiddeld jaarlijks enkelvoudig rendement, berekend over een beleggingsperiode van 12 jaar. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Belangstellenden dienen het prospectus en de financiële bijsluiter te bestuderen en eventueel onafhankelijk (juridisch en fiscaal) advies in te winnen.



## Bouwfonds Office Value Fund NV in het kort

<b>Naam</b>	:	Bouwfonds Office Value Fund NV.
<b>Aard van de belegging</b>	:	De focus van het fonds ligt op: <ul style="list-style-type: none"> <li>- commercieel vastgoed (hoofdzakelijk kantoren) in Nederland (max. 30% in het buitenland);</li> <li>- bij aanvang langjarig verhuurd aan de overheidssector of financiële instellingen.</li> </ul>
<b>Verwacht rendement</b>	:	Gemiddeld direct rendement over looptijd ca. 6,5% per jaar (de genoemde percentages zijn vastgesteld op basis van de in het prospectus geformuleerde veronderstellingen en hebben betrekking op een beleggingsperiode van 12 jaar) <sup>2</sup> .
<b>Omvang beleggingsportefeuille</b>	:	De geprognosticeerde totale omvang van de vastgoedbeleggingsportefeuille bedraagt ca. € 300 miljoen.
<b>Fondsstructuur</b>	:	Het fonds heeft de juridische structuur van een naamloze vennootschap (NV).
<b>Fondskosten</b>	:	De jaarlijkse managementkosten bedragen 0,6% per jaar over de gemiddelde marktwaarde van de vastgoedbeleggingen gedurende het jaar. Distributeurs ontvangen jaarlijks een vergoeding van maximaal 0,3% over het door hen geplaatste eigen vermogen. Bij verkoop en uitgifte van een certificaat is een kostenvergoeding van 2,05% over de handelskoers verschuldigd. Voor een overzicht van de overige kosten wordt verwezen naar het prospectus.
<b>Fiscale aspecten</b>	:	Het fonds heeft de FBI status. Derhalve zal het nultarief van de vennootschapsbelasting van toepassing zijn. Normaal gesproken wordt de belegging voor de particuliere belegger belast in Box 3 (effectieve belasting maximaal 1,2%).
<b>Niet beursgenoteerd</b>	:	Het fonds is niet-beursgenoteerd.
<b>Semi open-end</b>	:	Het fonds is een semi open-end beleggingsinstelling. Het fonds kan derhalve onder voorwaarden maandelijks certificaten inkopen en uitgeven.
<b>Wtb-vergunning</b>	:	De directie van het fonds heeft een Wtb vergunning en is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank.
<b>Financiering</b>	:	Maximaal 60% (van de fiscale boekwaarde van het vastgoed) financiering met vreemd vermogen.
<b>Dividenduitkeringen</b>	:	Eén keer per kalenderjaar.
<b>Looptijd</b>	:	Naar verwachting 12 jaar vanaf de aanvangsdatum van het fonds.
<b>Timing</b>	:	Verwachte plaatsing van de tweede emissie in april/mei 2006.
<b>Informatie</b>	:	In het eerste kwartaal van elk jaar ontvangt de belegger: <ul style="list-style-type: none"> <li>- een jaarrekening van het fonds</li> <li>- een toelichting op het gevoerde beleid</li> </ul> Daarnaast krijgen beleggers halfjaarlijks bericht. Jaarlijks vindt er een algemene vergadering van aandeelhouders plaats.
<b>Prospectus</b>	:	Het volledige prospectus van Bouwfonds Office Value Fund NV kunt u opvragen bij uw ABN AMRO adviseur of bij Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV.
<b>Financiële Bijsluiter</b>	:	Voor Bouwfonds Office Value Fund NV is een financiële bijsluiter opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Deze financiële bijsluiter kunt u opvragen bij uw ABN AMRO adviseur of Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV.
<b>Disclaimer</b>	:	Voor uitvoerige en meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de inhoud van het prospectus en de financiële bijsluiter. In geval er verschil bestaat tussen de verstrekte informatie in deze brochure en die in het prospectus en de financiële bijsluiter, prevaleert de informatie in het prospectus en de financiële bijsluiter. De waarde van een certificaat kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

<sup>2</sup> Gemiddeld jaarlijks enkelvoudig direct rendement, berekend over een beleggingsperiode van 12 jaar. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Belangstellenden dienen het prospectus en de financiële bijsluiter te bestuderen en eventueel onafhankelijk (juridisch en fiscaal) advies in te winnen.



## Achtergrondinformatie over Bouwfonds

### **Bouwfonds Asset Management:**

- Bouwfonds Asset Management is een handelsnaam van ABN AMRO Bouwfonds NV.
- Het opzetten van beleggingsproducten voor de particuliere en de institutionele markt, het beheer van meer complexe vastgoedbeleggingsportefeuilles en het ontwikkelen van structured- en inflation products behoren tot de kernactiviteiten van Bouwfonds Asset Management.
- Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV in het bijzonder richt zich op het opzetten en beheren van vastgoedbeleggingsproducten. Daarbij onderscheidt zij zich door kennis op het gebied van zowel vastgoed als financieringsstructuren.
- De assets under management van Bouwfonds Asset Management zijn sinds de oprichting in 2000 gegroeid tot een bedrag van ruim € 3,5 miljard.
- ABN AMRO Bouwfonds NV heeft een vergunning in het kader van de Wet toezicht kredietwezen.

Een initiatief van:  
Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV  
onderdeel van ABN AMRO Bouwfonds NV

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



**bouwfonds**  
asset management