

**BOUWFONDS OFFICE VALUE FUND NV**

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



## BELANGRIJKE MEDEDELING

Mogelijke kopers van certificaten van aandelen 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 worden geadviseerd het Prospectus en de daarmee verband houdende Financiële Bijsluiter zorgvuldig te lezen en kennis te nemen van de volledige inhoud van het Prospectus en de Financiële Bijsluiter. Daarnaast wordt men 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.

Dit Basisprospectus vormt tezamen met het Supplement en het Emissieblad het Prospectus van het Fonds. Het Fonds verklaart dat het Prospectus, met uitzondering van de verklaring van de accountant zoals opgenomen in hoofdstuk 11 van het Basisprospectus, 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 de strekking van het Prospectus zal wijzigen. Voorts verklaart de Directie dat zijzelf als beheerder van het Fonds en het Fonds zelf voldoen aan de bij of krachtens de Wtb gestelde regels en dat het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens het Btb 2005 gestelde regels.

Met uitzondering van het Fonds en Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV is niemand gemachtigd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door het Fonds of Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV. De afgifte van het Prospectus en uitgifte, verkoop en inkoop van Certificaten op basis hiervan houden onder geen enkele omstandigheid in dat de in het Prospectus vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van het Prospectus nog juist is, met dien verstande dat de gegevens die van wezenlijk belang zijn zullen worden geactualiseerd zodra daartoe aanleiding bestaat. Informatie hierover kunt u inwinnen bij de Directie.

De afgifte en verspreiding van het Prospectus, alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van Certificaten kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Personen die in het bezit komen van het Prospectus, worden verzocht zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Prospectus is eveneens geen aanbod van, of een uitnodiging tot aankoop van, of verzoek om in te schrijven op enig Certificaat in enig rechtsgebied waar dit volgens de aldaar toepasselijke regelgeving niet geoorloofd is. Het Fonds, Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV en/of enigerlei dochtermaatschappij van deze vennootschappen zijn niet aansprakelijk voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze persoon een mogelijke koper van Certificaten is of niet.

### **Verenigde Staten**

De Certificaten zijn noch zullen worden geregistreerd onder de Securities Act van 1933 van de Verenigde Staten van Amerika, zoals gewijzigd (de 'Securities Act') en mogen niet worden aangeboden, verkocht, verpand, geleverd of anderszins vervreemd of bewaard, direct of indirect, in de Verenigde Staten van Amerika, hun gebiedsdelen of bezittingen, enige Staat van de Verenigde Staten en het District van Columbia (de 'Verenigde Staten'), tenzij dat geschiedt in overeenstemming met Regulation S van de Securities Act of als gevolg van een ontheffing van de in de genoemde wet vervatte registratieplicht. Afgezien van bepaalde, beperkte uitzonderingen zal het Fonds geen inschrijvingen aanvaarden van personen die zijn gevestigd in de Verenigde Staten of handelen voor rekening of ten bate van enig persoon in de Verenigde Staten.

### **Verenigd Koninkrijk**

Noch het Prospectus, noch enig ander document dat wordt uitgegeven in verband met de uitgifte van de Certificaten, mag worden gecommuniceerd in het Verenigd Koninkrijk, behoudens in omstandigheden waarin artikel 21 (1) van de Financial Services and Markets Act 2000 niet van toepassing is. Elke persoon die het Prospectus ontvangt en elke persoon die betrokken is bij de uitgifte van het Prospectus verklaart en staat ervoor in dat hij/zij geen Certificaten ingevolge het Prospectus heeft aangeboden of verkocht en niet zal aanbieden of verkopen aan personen in het Verenigd Koninkrijk, behoudens in gevallen waarin geen sprake is of is geweest van een aanbod aan het publiek in het Verenigd Koninkrijk, zoals beschreven in de Public Offers of Securities Regulations 1995 of de Financial Services and Markets Act 2000.

### **Luxemburg**

Het Prospectus is niet geregistreerd bij enige bevoegde autoriteit in Luxemburg en houdt geen aanbieding in en mag niet gebruikt worden voor of in verband met het in het openbaar aanbieden van Certificaten in het Fonds, zoals beschreven in het Prospectus.

### **Zwitserland**

Het Fonds is niet geregistreerd bij de Federal Banking Commission als een buitenlandse beleggingsinstelling overeenkomstig artikel 45 van de Swiss Law on Investment Funds of March 18, 1994. Als gevolg daarvan kunnen Certificaten in het Fonds niet in het openbaar worden aangeboden of beroepsmatig in of vanuit Zwitserland worden verspreid, en noch het Prospectus noch enig ander materiaal verband houdend met de aanbieding van Certificaten in het Fonds kan worden uitgegeven in verband met een dergelijke openbare aanbieding. Certificaten mogen slechts worden aangeboden en het Prospectus mag slechts worden uitgegeven in of vanuit Zwitserland aan professionele partijen of zonder een openbare aanbieding.

## **België**

Ten hoogste 50 (van 1 tot en met 50 genummerde) strikt persoonlijke exemplaren van het Prospectus kunnen door het Fonds worden verspreid in België. Het Prospectus mag door de ontvangers van het Prospectus niet worden gekopieerd of verder worden verspreid. Er zullen geen enkele andere handelingen plaatsvinden in België of ten aanzien van in België gevestigde of verblijvende personen.

## **Duitsland**

De Certificaten mogen in Duitsland slechts worden aangeboden en verkocht met inachtneming van hetgeen is bepaald in de Duitse Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz. Gebruikmakend van de prospectus vrijstelling in artikel 8f (2) nr. 3 juncto artikel 2 nr. 2 van de Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz is geen aanbiedings- of verkoopprospectus in de zin van de Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz opgesteld. Derhalve mogen in Duitsland niet meer dan 20 Certificaten worden aangeboden.

Voor alle in het Prospectus genoemde 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."

Ten aanzien van toekomstige verklaringen geldt dat deze naar hun aard risico's en onzekerheden inhouden aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen. Bij het opstellen van het Prospectus is gebruik gemaakt van verschillende informatiebronnen die naar de mening van de Directie van voldoende kwaliteit waren; dit sluit echter niet uit dat er ook informatiebronnen aanwezig zijn met een afwijkende opinie.

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.

De Directie is verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid van de gegevens die zijn opgenomen in het Prospectus.

Voor dit product is een Financiële Bijsluiter opgesteld met informatie over het Fonds, de kosten en de risico's. Vraag er om en lees hem voordat u Certificaten koopt.

Hoewelaken, 15 maart 2006  
Bouwfonds Office Value Fund NV



ROTTERDAM

ANNO  
1910

N.V. KAUFMANN'S —  
HUIDENHANDEL

# INHOUDSOPGAVE

<b>Belangrijke mededeling</b>	<b>1</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>5</b>
<b>Definities</b>	<b>6</b>
<b>1. Samenvatting</b>	<b>9</b>
<b>2. Doelstelling en beleggingsbeleid</b>	<b>13</b>
<b>3. Rendement en risico</b>	<b>17</b>
<b>4. Financiering</b>	<b>23</b>
<b>5. Vennootschappelijke structuur en kapitaal</b>	<b>25</b>
<b>6. Verslaglegging en rapportage</b>	<b>35</b>
<b>7. Bepaling uitgifte-, inkoop- en verkoopprijs certificaten</b>	<b>39</b>
<b>8. Fiscale aspecten</b>	<b>41</b>
<b>9. Kosten en vergoedingen</b>	<b>47</b>
<b>10. Verklaring van de directie</b>	<b>51</b>
<b>11. Accountantsverklaring</b>	<b>53</b>
<b>Bijlage 1 - statuten fonds</b>	<b>56</b>
<b>Bijlage 2 - statuten stichting administratiekantoor</b>	<b>64</b>
<b>Bijlage 3 - administratievoorwaarden</b>	<b>67</b>
<b>Bijlage 4 - statuten directie</b>	<b>72</b>
<b>Bijlage 5 - management overeenkomst</b>	<b>77</b>
<b>Bijlage 6 - asset management overeenkomst</b>	<b>80</b>
<b>Bijlage 7 - voorwaarden voor uitbesteding</b>	<b>83</b>
<b>Bijlage 8 - adviseurs</b>	<b>84</b>

# DEFINITIES

Begrippen in het Prospectus, 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):

## **Aandelen**

Gewone aandelen in het kapitaal van het Fonds met een nominale waarde van € 100,- elk.

## **Aandeelhouders**

Houders van Aandelen.

## **Aankoopkosten**

De kosten die worden gemaakt in verband met de verwerving van het vastgoed, zoals notariskosten, kosten van externe adviseurs, de acquisitievergoeding, verschuldigde afsluit- en transactiekosten met betrekking tot de financieringen, overdrachtsbelasting en/of BTW.

## **Aanvangsdatum**

De datum van de eerste Emissie op 15 februari 2005.

## **Administratievoorwaarden**

De administratievoorwaarden die van toepassing zijn op de Certificaten, zoals vermeld in bijlage 3.

## **Algemene Vergadering**

De algemene vergadering van aandeelhouders van het Fonds.

## **Asset management overeenkomst**

De overeenkomst tussen het Fonds en de Directie, zoals opgenomen in bijlage 6, waarin ondermeer de voorwaarden met betrekking tot het asset management en het property management ten aanzien van de vastgoedportefeuille van het Fonds zijn vastgelegd.

## **Autoriteit Financiële Markten of AFM**

De Stichting Autoriteit Financiële Markten, gevestigd aan Singel 542, Postbus 11723, 1001 GS te Amsterdam.

## **Basisprospectus**

Het onderhavige document, inclusief bijlagen 1 t/m 8.

## **Besluit toezicht beleggingsinstellingen of Btb**

Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005, houdende de bepalingen inzake het toezicht op beleggingsinstellingen.

## **Bouwfonds**

ABN AMRO Bouwfonds 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 ABN AMRO Bouwfonds NV zijn laatstelijk gewijzigd op 1 juni 2005.

## **Bouwfonds Asset Management**

Bouwfonds Asset Management, een handelsnaam van Bouwfonds, kantoorhoudende aan De Beek 18, (3871 MS) te Hoevelaken. Bouwfonds Asset Management houdt zich bezig met het opzetten en beheren van beleggingsproducten voor particuliere beleggers en institutionele beleggers.

## **Bouwfonds Investment Management BV**

Bouwfonds Investment Management BV (voorheen genaamd Bouwfonds Asset 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 Investment Management BV is een 100%-dochtermaatschappij van Bouwfonds.

## **Bouwfonds Real Estate Services BV**

Bouwfonds Real Estate Services 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: 10033247. De statuten van Bouwfonds Real Estate Services BV zijn laatstelijk gewijzigd op 23 juli 2001. Bouwfonds Real Estate Services BV is indirect een 100%-dochtervennootschap van Bouwfonds.

## **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.

### **Bouwfonds Vastgoed Acquisities I BV**

Bouwfonds Vastgoed Acquisities I BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende aan De Beek 18, (3871 MS) te Hoevelaken, opgericht op 19 augustus 2003, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland, KvK nummer: 32098148. De statuten van Bouwfonds Vastgoed Acquisities I BV zijn laatstelijk gewijzigd op 14 juli 2004. Bouwfonds Vastgoed Acquisities I BV is indirect een 100%-dochtervennootschap van Bouwfonds.

### **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 gevormd door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV.

### **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 Uitgifteprijs van een Certificaat wordt vermeld. Het Emissieblad maakt onderdeel uit van het Prospectus.

### **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.

### **Financiële Bijsluiter**

Voor producten als Bouwfonds Office Value Fund NV is het opstellen van een financiële bijsluiter verplicht. De financiële bijsluiter is een document van het Fonds. Hij is opgesteld volgens een vaste, voorgeschreven opzet. Het doel is om op hoofdlijnen een beeld te

geven van het Fonds en om de belegger in staat te stellen dit product beter te vergelijken met andere financiële producten.

### **Fiscale beleggingsinstelling of FBI**

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

### **FBI-criteria**

De voorwaarden waaraan moet zijn voldaan om te kunnen kwalificeren voor de status van Fiscale beleggingsinstelling, zoals nader beschreven in hoofdstuk 8 ('Fiscale aspecten').

### **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') zijn bepaald.

**Looptijd**

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

**Managementovereenkomst**

De managementovereenkomst tussen het Fonds en de Directie, zoals opgenomen in bijlage 5.

**Machtiging**

De machtiging van het Fonds door een (potentiële) Certificaathouder om de Verkoopprijs respectievelijk Uitgifteprijs van de Certificaten, waarvoor hij een verzoek tot verkoop of uitgifte door het Fonds heeft ingediend, van zijn bankrekening te doen afschrijven, als bedoeld in de Administratievoorwaarden.

**Prioriteit**

De vergadering van houders van Prioriteits aandelen.

**Prioriteits aandelen**

Prioriteits aandelen in het kapitaal van het Fonds met een nominale waarde van € 100,- elk.

**Prioriteitsaandeelhouders**

Houders van Prioriteits aandelen. Op de Aanvangsdatum was Bouwfonds Asset Management BV, thans genaamd Bouwfonds Investment Management BV, de enige Prioriteitsaandeelhouder.

**Prospectus**

Het Basisprospectus tezamen met het Emissieblad en het Supplement.

**Register**

Het register van Certificaathouders.

**Registratiedocument**

Het document van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV, krachtens artikel 11 Btb, 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 onderdeel uit van het Supplement.

**Stichting Administratiekantoor**

Stichting Administratiekantoor Bouwfonds Office Value Fund, een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Strawinskylaan 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, zoals deze zullen worden gewijzigd op 31 mei 2006, zijn opgenomen in bijlage 2.

**Supplement**

De brochure waarin ondermeer een beschrijving van de Nederlandse vastgoedmarkt, een beschrijving van de vastgoedbeleggingen van het Fonds, de financiële resultaten van het Fonds en het Registratiedocument is opgenomen. Het Supplement maakt onderdeel uit van het Prospectus.

**Uitgifteprijs**

De Handelskoers van een nieuw uit te geven Certificaat, te vermeerderen met een kostenvergoeding van 2,05%.

**Verkoopprijs**

De Handelskoers van een bestaand Certificaat, te vermeerderen met een kostenvergoeding van 2,05%.

**Werkdag**

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

**Wet inkomstenbelasting**

Wet inkomstenbelasting 2001.

**Wet op de vennootschapsbelasting**

Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

**Wet toezicht beleggingsinstellingen of Wtb**

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

## 1. SAMENVATTING



## **Bouwfonds Office Value Fund NV**

Het Fonds is een beleggingsmaatschappij opgericht naar Nederlands recht bij akte op 8 oktober 2004 verleden voor mr. P. Klemann, notaris te Amsterdam. Het maatschappelijk kapitaal van het Fonds bedroeg bij oprichting € 1.150.000,- verdeeld over 11.495 Aandelen van elk nominaal € 100,- en 5 Prioriteitsaandelen van elk nominaal € 100,-. De statuten van het Fonds, zoals opgenomen in bijlage 1, zullen worden gewijzigd op 31 mei 2006. Het Fonds is niet beursgenoteerd.

Bij een Emissie worden met medewerking van het Fonds door Stichting Administratiekantoor Certificaten uitgegeven, waarbij door Stichting Administratiekantoor voor elk Aandeel één Certificaat wordt uitgegeven. Certificaathouders hebben de rechten die de Nederlandse wet verbindt aan het feit dat de Certificaten zijn uitgegeven met medewerking van het Fonds. De aan de Certificaten verbonden rechten betreffen ondermeer de op de Certificaten betaalbaar gestelde dividenden, alsmede het recht om de Algemene Vergaderingen bij te wonen en daar het woord te voeren. Het aan de Aandelen verbonden stemrecht wordt in beginsel uitgeoefend door Stichting Administratiekantoor. Op verzoek van een Certificaathouder verstrekt Stichting Administratiekantoor in beginsel een volmacht aan de desbetreffende Certificaathouder om namens Stichting Administratiekantoor het stemrecht verbonden aan de Aandelen waarvan de desbetreffende Certificaathouder de Certificaten houdt, uit te oefenen.

De Certificaten zijn slechts beperkt verhandelbaar.

Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de aan de Certificaten verbonden rechten en de mate waarin de Certificaten verhandelbaar zijn wordt verwezen naar hoofdstuk 5 ('Vennoetschappelijke structuur en kapitaal').

## **Omvang van de vastgoedbeleggingsportefeuille**

Er wordt gestreefd naar een totale omvang van de vastgoedbeleggingsportefeuille van het Fonds van circa € 300.000.000,-, waarvan minimaal 40% met eigen vermogen en maximaal 60% met vreemd vermogen wordt gefinancierd. Het Fonds streeft ernaar om deze omvang te realiseren in een periode van drie jaar vanaf de Aanvangsdatum, waarin door middel van grotere Emissies nieuwe Certificaten worden uitgegeven. Naast deze grotere Emissies, heeft het Fonds gedurende deze periode van drie jaar onder omstandigheden tevens de mogelijkheid om in beperkte mate nieuwe Certificaten uit te geven. Na afloop van deze periode zullen er gedurende de resterende looptijd in beginsel geen Emissies plaatsvinden. De Directie behoudt zich

echter de mogelijkheid voor om, indien de beoogde omvang van de vastgoedbeleggingsportefeuille van € 300.000.000,- binnen deze periode nog niet behaald is, nieuwe Emissies te doen plaatsvinden na genoemde periode van drie jaar tot dat de beoogde omvang is behaald.

## **Emissie**

Voor nadere informatie met betrekking tot een Emissie en de Uitgifteprijs van een Certificaat wordt verwezen naar het Emissieblad.

## **Beleggingsbeleid**

Het doel van het Fonds is door de aankoop, exploitatie en verkoop van vastgoed, dat aan vooraf door de Directie vastgestelde selectiecriteria voldoet, een aan de risico's van dit vastgoed gerelateerd beleggingsrendement te realiseren ten behoeve van de Certificaathouders.

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.

Door de aard van het vastgoed respectievelijk de huurders ligt de nadruk vooral op een stabiele cashflow uit de netto huurinkomsten in relatie tot een gematigd risico, waarbij wordt gestreefd naar een positieve waardeontwikkeling van het vastgoed op de langere termijn.

Voor een nadere omschrijving van de beleggingsstrategie van het Fonds en de selectiecriteria met betrekking tot het vastgoed wordt verwezen naar hoofdstuk 2 ('Doelstelling en beleggingsbeleid'). Voor een nadere beschrijving van de Nederlandse vastgoedmarkt en een

beschrijving van de vastgoedbeleggingen van het Fonds wordt verwezen naar het Supplement.

### **Dividendbeleid**

Het Fonds zal minimaal dat gedeelte van de winst dat moet worden uitgekeerd om te voldoen aan de FBI-criteria jaarlijks binnen acht maanden na afloop van het boekjaar uitkeren. Voor een gedetailleerde beschrijving van het dividendbeleid van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 5 ('Vennootschappelijke structuur en kapitaal').

### **Management**

De Directie over het Fonds is opgedragen aan Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV. De directie over Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV wordt gevoerd door twee natuurlijke personen. Tussen het Fonds en Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV is op 2 november 2004 een Managementovereenkomst gesloten (zoals opgenomen in bijlage 5 van dit Basisprospectus) en welke laatstelijk gewijzigd is op 15 maart 2006. Op basis van deze Managementovereenkomst is Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV verantwoordelijk voor de directievoering van het Fonds. De taken uit hoofde van de Managementovereenkomst zijn uitbesteed aan Bouwfonds Asset Management.

Daarnaast is Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV verantwoordelijk voor het asset management en property management met betrekking tot het vastgoed van het Fonds. Tussen het Fonds en Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV is op 2 november 2004 een Asset management overeenkomst gesloten (zoals opgenomen in bijlage 6 van dit Basisprospectus) en welke laatstelijk gewijzigd is op 15 maart 2006. Het asset management is ten tijde van het verschijnen van het Prospectus uiteindelijk opgedragen aan Bouwfonds Real Estate Services BV en het property management over het vastgoed wordt in beginsel uitbesteed aan één of meerdere externe professionele property managers.

Het is aannemelijk dat Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV in de toekomst directie en/of beheersactiviteiten zal gaan uitvoeren voor andere vastgoedfondsen.

Het bestuur van Stichting Administratiekantoor wordt verzorgd door Administratiekantoor van De Twentsche Trustmaatschappij BV.

Voor meer informatie met betrekking tot het management en de vennootschappelijke structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 5 ('Vennootschappelijke structuur en kapitaal').

### **Vergunning op grond van de Wtb**

In het belang van de Certificaathouders dient Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV, welke optreedt als Directie van het Fonds, te voldoen aan de eisen met betrekking tot deskundigheid en betrouwbaarheid van bestuurders, financiële waarborgen, bedrijfsvoering en de informatieverstopping aan de Certificaathouders, publiek en toezichhouders. De AFM en De Nederlandsche Bank NV treden op als toezichhouders. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV heeft op 12 oktober 2005 een vergunning van de AFM verkregen ingevolge artikel 5 Wtb. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV oefent reeds beheersactiviteiten uit ten behoeve van:

- ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VI Distrifonds I Nederland CV;
- ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfonds VII Distrifonds II Nederland CV;
- Bouwfonds Solid Fund CV;
- Bouwfonds Solid Fund II CV; en
- Bouwfonds Germany Residential Fund CV.
- Bouwfonds Germany Residential Fund II CV.

### **Rendement en risico**

Het Fonds beoogt een gemiddeld Direct Rendement te realiseren van circa 6,5% op jaarbasis (enkelvoudig), berekend over een 12-jarige beleggingsperiode vanaf de Aanvangsdatum. Daarnaast beoogt het Fonds een Indirect Rendement te behalen bij de verkoop van de objecten.

Beleggen in vastgoed brengt altijd bepaalde risico's met zich mee. Deze risico's hebben ondermeer betrekking op mogelijke leegstand, dalende huur- en vastgoedprijzen, insolventie van de huurder en stijgende rente.

Niets in het Prospectus mag worden geïnterpreteerd als een garantie voor rendement. Voor meer informatie over het rendement en een uitgebreide beschrijving van de risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 3 ('Rendement en risico').

### **Looptijd van het Fonds**

Het streven van de Directie is om de looptijd van het Fonds te beperken tot 12 jaar vanaf de Aanvangsdatum. Het is de bedoeling om 8 jaar na de Aanvangsdatum te starten met de verkoop van de vastgoedobjecten van het Fonds, teneinde te bewerkstelligen dat na 12 jaar alle vastgoedobjecten zijn verkocht, waarna het Fonds kan worden geliquideerd.

### **Verhandelbaarheid**

De Certificaten zijn beperkt overdraagbaar. De Certificaten kunnen alleen worden overgedragen aan (I) het Fonds, of (II) aan de niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, echtgenote, geregistreerde partner of een bloed- en aanverwant in de rechte lijn onbeperkt en in de zijlijn in de tweede graad, van de Certificaathouder, of (III) aan een entiteit waarvan de Certificaathouder (indirect) aandeelhouder is en vice versa of (IV) aan een derde ingeval van een gedwongen verkoop in de situatie dat het Fonds door het aantal Certificaten dat een Certificaathouder houdt, niet (meer) aan één van de voorwaarden zou voldoen waaraan moet zijn voldaan om te kunnen kwalificeren voor de FBI-status. De in de statuten van het Fonds geldende blokkeringsregeling, zoals deze thans luidt of later mocht luiden, is ten aanzien van de overdracht van de Certificaten van overeenkomstige toepassing.

Op een Handelsdag is het Fonds in beginsel bereid tot inkoop (tot maximaal 5% van het geplaatste kapitaal van het Fonds), verkoop en uitgifte van Certificaten.

Voor nadere informatie met betrekking tot de inkoop van Certificaten door het Fonds en de verkoop respectievelijk uitgifte van Certificaten door het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 5 ('Vennoetschappelijke structuur en kapitaal').

### **Fiscale aspecten**

Het Fonds opteert voor de FBI-status, zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting. Derhalve zal het nultarief van de vennootschapsbelasting van toepassing zijn, indien het Fonds voldoet aan de aan haar gestelde wettelijke eisen, zoals de jaarlijkse uitdelingsverplichting. De uitdelingsverplichting houdt in dat de voor uitdeling beschikbare winst binnen acht maanden na het einde van het boekjaar moet worden uitgekeerd.

De dividendbelasting op uitgekeerde dividenden bedraagt 25%. De ingehouden dividendbelasting is in beginsel verrekenbaar met de door een Certificaathouder verschuldigde Nederlandse inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting.

Voor Certificaathouders/natuurlijke personen die de Certificaten tot hun box 3 vermogen dienen te rekenen wordt, algemeen gesteld, het gemiddelde saldo van bezittingen en schulden (die niet in box 1 of box 2 vallen) jaarlijks belast tegen 1,2% (vermogensrendementsheffing). Het daadwerkelijk behaalde rendement op de Certificaten is in dat geval niet relevant.

De (potentiële) Certificaathouders wordt geadviseerd hun eigen fiscaal adviseur in te schakelen teneinde hen hierover te adviseren. Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 8 ('Fiscale aspecten'). Daar staat ook in het kort een aantal fiscale gevolgen genoemd voor rechtspersonen die beleggen in het Fonds.

## 2. DOELSTELLING EN BELEGGINGSBELEID



## Doelstelling

Het doel van het Fonds is door de aankoop, exploitatie en verkoop van vastgoed, dat aan vooraf door de Directie vastgestelde selectiecriteria voldoet, een aan de risico's van dit vastgoed gerelateerd beleggingsrendement te realiseren ten behoeve van de Certificaathouders. De beoogde Certificaathouders van het Fonds zijn Nederlandse particuliere beleggers.

## Beleggingsbeleid

Het vastgoed zal geselecteerd worden op basis van onderstaande criteria alsmede op basis van de rendementsverwachtingen van het Fonds. De gebruikelijke kanalen (zoals ondermeer makelaars, beleggers, projectontwikkelaars en gebruikers) zullen worden benut om tot een geschikte en afgewogen vastgoedportefeuille te komen, die aan de selectiecriteria voldoet.

De Directie streeft ernaar dat de vastgoedobjecten door verkoper(s) rechtstreeks aan het Fonds worden geleverd. Onder omstandigheden kan gebruik gemaakt worden van een tijdelijke 'stallingsvennootschap', zoals Bouwfonds Vastgoed Acquisities I BV, die het geacquireerde vastgoed tijdelijk houdt alvorens het in het Fonds in te brengen. Eventueel kunnen in plaats van het vastgoed ook de aandelen in deze stallingsvennootschap in het Fonds worden ingebracht. Voor meer informatie met betrekking tot Bouwfonds Vastgoed Acquisities I BV wordt verwezen naar hoofdstuk 5 ('Vennootschappelijke structuur en kapitaal').

Er wordt gestreefd naar een totale omvang van de vastgoedbeleggingsportefeuille van het Fonds van circa € 300.000.000,-, waarvan minimaal 40% met eigen vermogen en maximaal 60% met vreemd vermogen wordt gefinancierd. Het Fonds streeft ernaar om deze omvang te realiseren in een periode van drie jaar vanaf de Aanvangsdatum, waarin door middel van grotere Emissies nieuwe Certificaten worden uitgegeven. Naast deze grotere Emissies, heeft het Fonds gedurende deze periode van drie jaar onder omstandigheden tevens de mogelijkheid om in beperkte mate nieuwe Certificaten uit te geven. Na afloop van deze periode zullen er gedurende de resterende looptijd in beginsel geen Emissies plaatsvinden. De Directie behoudt zich echter de mogelijkheid voor om, indien de beoogde omvang van de vastgoedbeleggingsportefeuille van € 300.000.000,- binnen deze periode nog niet behaald is, nieuwe Emissies te doen plaatsvinden na genoemde periode van drie jaar tot dat de beoogde omvang is behaald.

De mogelijkheid bestaat dat de Directie, als gevolg van veranderende marktomstandigheden en/of gewijzigde

inzichten gedurende de looptijd van het Fonds, het beleggingsbeleid aanpast. Een wijziging van het beleggingsbeleid wordt eerst van kracht nadat drie maanden zijn verstreken na bekendmaking van de wijziging aan de Certificaathouders.

## Beleggingscategorieën

Met het begrip beleggingscategorie wordt bedoeld op het soort vastgoed dat ter belegging door het Fonds zal worden geacquireerd. Het Fonds richt zich bij de selectie en acquisitie van vastgoed hoofdzakelijk op kantoren. Teneinde flexibiliteit te hebben in het acquisitieproces kan een gedeelte van de vastgoedbeleggingsportefeuille 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.

Uitgangspunt is dat de minimale waarde per object circa € 10.000.000,- bedraagt, terwijl de maximale waarde per object circa € 40.000.000,- bedraagt. Slechts in uitzonderingsgevallen kan van de vereiste waarde per object afgeweken worden. De bevoegdheid om van de vereiste waarde per object af te wijken ligt bij de Directie van het Fonds. De Directie kan besluiten van deze bevoegdheid gebruik te maken in ondermeer de volgende situaties:

- Het Fonds heeft de mogelijkheid een portefeuille beleggingsobjecten te acquireren waarin zich objecten bevinden met een waarde die afwijkt van de vereiste waarde per object. De desbetreffende portefeuille is door het Fonds slechts in zijn geheel te acquireren. Indien de volledige portefeuille echter voldoet aan de overige criteria zoals gesteld in hoofdstuk 2 ('Doelstelling en beleggingsbeleid') en tevens voldoet aan de rendementsdoelstellingen van het Fonds kan de Directie besluiten tot acquisitie van de portefeuille over te gaan.
- Het Fonds is in de gelegenheid een object te verwerven met een waarde die afwijkt van de vereiste waarde per object. Het object vormt echter op grond van bijvoorbeeld de looptijd van het huurcontract met een huurder uit de overheidssector en/of uit rendementoverwegingen een dermate interessante aanvulling op de beleggingsportefeuille van het Fonds, dat het bezwaar van de afwijkende omvang daar naar de mening van de Directie van het Fonds niet tegen op weegt.

## Huurderfocus

Met het begrip huurderfocus wordt bedoeld op de sector waarbinnen de huurders van het vastgoed actief zijn. Het Fonds richt zich primair op huurders uit de overheidssector en de financiële sector. Wat betreft de



huurders uit de overheidssector kan onderscheid worden gemaakt in:

- centrale overheid: hiertoe kunnen ondermeer ministeries, rechterlijke macht, adviescolleges en zelfstandige bestuursorganen (zoals bijvoorbeeld Kamers van Koophandel, De Nederlandsche Bank, Centrum voor Werk en Inkomen, Centraal Bureau voor de Statistiek, etc.) worden gerekend.
- decentrale overheid: hiertoe kunnen bijvoorbeeld gemeenten, provincies, waterschappen, regionale samenwerkingsorganen en openbare lichamen voor bedrijf en beroep (waaronder bedrijf- en product-schappen) worden gerekend.
- bedrijven en instellingen waarin de overheid bestuurlijk, beleidsmatig, financieel of beheersmatig betrokken is en die taken van algemeen belang uitvoeren, waaronder universiteiten en hogescholen, onderzoeksinstellingen en instellingen in de (volks)gezondheidszorg.

Ten aanzien van huurders uit de financiële sector richt het Fonds zich op financiële instellingen, zoals banken en verzekeraars.

Het Fonds streeft ernaar dat het vastgoed bij levering aan het Fonds hoofdzakelijk verhuurd is aan genoemde partijen.

### **Geografische focus**

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.

Indien het Fonds zal beleggen in andere landen binnen de Eurozone, zullen voor deze beleggingen dezelfde criteria gelden als voor de in Nederland gelegen beleggingsobjecten. Deze criteria hebben ondermeer betrekking op de huurderfocus, de vereiste waarde per object alsmede de rendementsdoelstellingen.

### **Aard van de vastgoedbeleggingen**

Vastgoedbeleggingen worden hoofdzakelijk gedaan in de vorm van de verwerving van direct vastgoed. Het Fonds zal zelf geen vastgoed ontwikkelen en zal alleen in nieuw te ontwikkelen vastgoed beleggen indien en voorzover het zogeheten 'turn key'-projecten betreft, met andere woorden projecten waarbij het Fonds geen ontwikkelingsrisico (zoals het risico ten aanzien van de bouwkosten) loopt. Het Fonds streeft ernaar om op een zodanige wijze te beleggen dat de FBI-status van het Fonds behouden blijft.

Naast beleggingen in direct vastgoed kunnen beleggingen ook op indirecte wijze plaatsvinden. Indien het Fonds op indirecte wijze zal beleggen zal het Fonds niet rechtstreeks het vastgoed acquireren, maar een belang nemen in een vennootschap waarin het vastgoed is ondergebracht. Voordat het Fonds een belang neemt in een dergelijke structuur, zal eerst een uitgebreid due diligence onderzoek uitgevoerd worden. Dit due diligence onderzoek zal betrekking hebben op zowel het vastgoed als de vennootschap waar een belang in wordt verworven (tenzij het een nieuw opgerichte vennootschap betreft). Op dit moment is het niet

bekend of het Fonds indirect zal beleggen in gelieerde partijen. De Directie van het Fonds sluit echter op voorhand niet uit dat er op termijn op indirecte wijze zal worden belegd in een structuur waarbij een gelieerde onderneming betrokken is. Indien dit het geval zal zijn, zullen hiervoor dezelfde criteria gelden zoals hiervoor omschreven. Een en ander zal te allen tijde tegen marktconforme condities plaatsvinden.

Het streven van het Fonds is dat bij levering van een vastgoedobject aan het Fonds, het desbetreffende object volledig danwel grotendeels langjarig is verhuurd.

### **Overige beleggingen**

Om te kunnen voldoen aan verzoeken van Certificaathouders tot inkoop van Certificaten, zal het Fonds minimaal 5% van het geplaatste kapitaal beleggen in:

- (I) kas en daggeld;
- (II) direct opvraagbare tegoeden bij onder adequaat toezicht staande banken;
- (III) effecten die genoteerd zijn aan een van overheidswege erkende effectenbeurzen in de EU en G-10 landen en/of geregistreerd zijn bij de Securities Exchange Commission in de Verenigde Staten alsmede aan andere effectenbeurzen die door AFM als voldoende gereguleerd worden beschouwd;
- (IV) commercial paper of certificates of deposit;
- (V) stand-by faciliteiten afgegeven door onder adequaat toezicht staande banken; of
- (VI) onvoorwaardelijke garanties van onder adequaat toezicht staande banken en verzekeringsmaatschappijen.

Voor een nadere beschrijving van de Nederlandse vastgoedmarkt en een beschrijving van de vastgoedbeleggingen van het Fonds wordt verwezen naar het Supplement.

### 3. RENDEMENT EN RISICO



## Rendement

Het Direct Rendement en het Indirect Rendement van de beleggingen van het Fonds worden bepaald door de marktontwikkelingen, het beleggingsbeleid van het Fonds, de beperkingen en voorwaarden beschreven in het Prospectus en de beperkingen en voorwaarden, zoals vermeld in de relevante wet- en regelgeving zoals beschreven in het Prospectus. Het rendement op een belegging in vastgoed kan in hoofdlijnen worden opgedeeld in twee componenten:

- Direct Rendement en
- Indirect Rendement.

Het Fonds stelt zich ten doel een gemiddeld Direct Rendement te realiseren van circa 6,5% op jaarbasis (enkelvoudig), berekend over een beleggingsperiode van 12 jaar vanaf de Aanvangsdatum. Deze doelstelling is onder andere gebaseerd op het bruto aanvangsrendement van het vastgoed, waarbij rekening wordt gehouden met de locatie van het vastgoed, het profiel en de solvabiliteit van de huurders (overheid en financiële instellingen) en de relatief lange looptijd van de huurcontracten. Met name de twee laatste factoren maken dat in de huurprijzen slechts een geringe risicovergoeding is opgenomen. Tevens is rekening gehouden met de FBI-status van het Fonds, hetgeen beperkingen oplegt aan de financieringsstructuur.

Daarnaast beoogt het Fonds een Indirect Rendement te behalen als gevolg van waardestijging van het vastgoed, hetgeen bij verkoop van het vastgoed naar verwachting gerealiseerd kan worden. Het is niet mogelijk om een betrouwbare schatting te geven van de toekomstige verkoopwaarde van de vastgoedportefeuille van het Fonds. Dit komt doordat de waarde van het vastgoed afhangt van tal van zaken die zich moeilijk laten voorspellen, zoals de conjunctuur, de rente, de inflatie, de concurrentie, de huurontwikkeling, de aantrekkelijkheid van de locatie op lange termijn, enzovoorts. Het voorgaande in aanmerking nemende stelt het Fonds zich ten doel een Indirect Rendement van circa 1,5% op jaarbasis (enkelvoudig) te realiseren, berekend over een beleggingsperiode van 12 jaar. Potentiële Certificaathouders dienen hun investeringsbeslissing echter primair te nemen op basis van de uitgangspunten en hoogte van het Direct Rendement.

Voor een beschrijving van het behaalde Directe Rendement en Indirecte Rendement en de ontwikkeling van de Handelskoers gedurende de bestaansduur van het Fonds wordt verwezen naar het Supplement.

## Risico's

Bij het beleggen in vastgoed dient rekening te worden gehouden met de gebruikelijke risico's die verbonden zijn aan het beleggen in vastgoed. In dit verband dienen in ieder geval de volgende algemene en product-specifieke risico's in overweging te worden genomen:

### Algemene risico's:

- nadelige veranderingen in nationale of internationale economische omstandigheden;
- nadelige veranderingen in lokale marktomstandigheden;
- het ontstaan van onverzekerbare verliezen, kosten en/of schade, bijvoorbeeld als gevolg van terrorisme, milieuo- of natuurrampen;
- de nadelige gevolgen van het in gebreke blijven van Bouwfonds Office Value Fund NV of een wederpartij;
- overmacht; en
- andere factoren die buiten de invloed van de directie liggen.

### Productspecifieke risico's:

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

Het is van groot belang dat de Certificaathouder zich bewust is van deze risico's, teneinde de belegging in het Fonds goed te kunnen beoordelen. Potentiële Certificaathouders worden daarom dringend verzocht het Prospectus aandachtig te bestuderen en worden geacht ondermeer alle risicofactoren die verbonden zijn aan het beleggen in vastgoed in overweging te hebben genomen, alvorens zij besluiten om in het Fonds te beleggen.

Naast de in dit hoofdstuk beschreven risico's kunnen zich uiteraard ook omstandigheden voordoen die tot gevolg hebben dat de werkelijkheid afwijkt van de uitgangspunten waarvan is uitgegaan bij het opstellen van het Prospectus. Een en ander kan er toe leiden dat een lager rendement wordt behaald dan uit die uitgangspunten normaliter zou voortvloeien, of dat een verlies resulteert voor de Certificaathouders. Het maximale verlies dat een Certificaathouder kan lijden is het bedrag dat de Certificaathouder voor zijn Certificaten heeft betaald. Dit maximale verlies wordt alleen geleden indien, naast het verlies van genoemd bedrag, in geen enkel jaar een uitkering aan de Certificaathouders gedaan zou kunnen worden.

In het onderstaande zal nader ingegaan worden op de specifieke risico's van het Fonds.

### **Marktrisico**

Marktrisico is een van de belangrijkste factoren bij de waardeontwikkeling van vastgoed. Marktrisico kan worden omschreven als het algemene economische klimaat waarin (een deel van) de vastgoedmarkt zich bevindt. Het economisch klimaat is van invloed op de vraag en het aanbod van vastgoedobjecten en op de verhuurmarkt. De vastgoedportefeuille van het Fonds bevindt zich vooralsnog hoofdzakelijk in Nederland en bestaat vooralsnog hoofdzakelijk uit kantoren. Als gevolg van deze relatief beperkte spreiding (zowel geografisch als qua asset class) binnen de portefeuille is de portefeuille gevoelig voor veranderingen in het economische klimaat in Nederland.

In economisch slechte tijden kunnen huurprijzen onder druk komen te staan. In de markt kan de leegstand toenemen waardoor huurprijzen dalen, hetgeen doorgaans tot uiting komt op het moment dat het Fonds een nieuw huurcontract moet afsluiten. Lagere huurprijzen zullen een negatieve invloed hebben op het Direct Rendement. Lagere huurprijzen kunnen tevens leiden tot waarde-daling van de objecten, hetgeen gevolgen kan hebben voor het Indirect Rendement. Zoals vermeld, streeft het Fonds ernaar om vastgoedobjecten met (middel)lange huurcontracten te acquireren, waardoor de jaarlijkse huurinkomsten voor langere tijd vaststaan. Hierdoor is het huurrisico in enige mate beperkt. Het Fonds streeft ernaar om marktconforme huurpenningen in rekening te brengen, die in beginsel jaarlijks worden geïndexeerd.

De waarde bij verkoop van het vastgoed is voor een belangrijk deel afhankelijk van de huurprijzen op het moment van de uiteindelijke verkoop. Zoals vermeld zullen in economisch slechtere tijden in de regel de huurprijzen dalen en zal leegstand toenemen.

Dit kan tot gevolg hebben dat de waarde van de vastgoedobjecten ten tijde van een laagconjunctuur minder bedraagt dan de oorspronkelijke aankoopprijs van de objecten.

Door schaarste aan kwalitatief hoogwaardig vastgoed op de Nederlandse vastgoedmarkt, is het moeilijk gebleken om voldoende vastgoed te verwerven dat aan de door de Directie gestelde beleggingscriteria voldoet. Daardoor kunnen de aankooprijzen van het desbetreffende vastgoed dusdanig stijgen dat het Fonds niet meer in staat zal zijn om de geprognosticeerde rendementsdoelen te halen. De Directie kan in dergelijke situaties besluiten (tijdelijk) geen vastgoed meer te verwerven waardoor de beoogde omvang van de vastgoedbeleggingsportefeuille niet of niet binnen de ten doel gestelde periode wordt bereikt.

Het Fonds kan zich niet wapenen tegen macro-economische krachten die het waardeverloop van de objecten bepalen. Echter, door goed beheer van het vastgoed kunnen de objecten (ook in mindere tijden) aantrekkelijk blijven voor huurders en kopers. Desondanks is het niet mogelijk om een realistische prognose van de waarde van de objecten over de looptijd van het Fonds te geven. Eventuele waardedalingen als gevolg van macro-economische krachten kunnen het Indirect Rendement in belangrijke mate beïnvloeden.

### **Financierings- en renterisico**

De directe vastgoedbeleggingen van het Fonds zullen, als gevolg van de FBI-status van het Fonds, voor maximaal 60% van de fiscale boekwaarde van het vastgoed met vreemd vermogen worden gefinancierd. Ten aanzien van de financiering van de indirecte vastgoedbeleggingen door het Fonds geldt dat de financiering tot maximaal 20% van de fiscale boekwaarde van de aandelen mogelijk is. Het staat het Fonds onder voorwaarden vrij om daarnaast ook op het niveau van desbetreffende dochtervennootschap (hypothecaire) financiering aan te trekken. De hoogte van deze financiering is in beginsel niet gebonden aan bepaalde (fiscale) grenzen, mits het belang van het Fonds in een dergelijke dochtervennootschap kwalificeert als belegging en het Fonds op geen enkele wijze (financierings) risico loopt.

Afhankelijk van ondermeer de marktomstandigheden kunnen langjarige financieringen of kortlopende financieringen danwel een combinatie van beiden worden aangetrokken. De renteontwikkeling kan na verloop van een vaste renteperiode, door het aangaan van nieuwe financieringen, invloed hebben op het rendement van de vastgoedbelegging. Ook is de rente van invloed op de waardeontwikkeling van het vastgoed.

Zolang de rentelasten lager zijn dan de inkomsten uit de gefinancierde vastgoedbeleggingen zal er sprake zijn van een positieve hefboom die tot een hoger rendement voor de Certificaathouder kan leiden. Aan de andere kant kan de hefboomwerking ook negatief uitpakken indien de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt. De Directie zal door een actief financieringsbeleid trachten de financierings- en renterisico's te beperken.

### **Leegstandsrisico**

De bezettingsgraad van het vastgoed kan afnemen door bijvoorbeeld (tussentijdse) beëindiging van huurovereenkomsten. In dat geval dient er een nieuwe huurder gezocht te worden voor de leeggekomen ruimte en moet er rekening mee gehouden worden dat er geen of te weinig huur wordt betaald ter dekking van de exploitatiekosten of financieringsverplichtingen van het Fonds. Indien er sprake is van structurele leegstand, kan de financiële positie van het Fonds zelfs in gevaar komen.

Indien het Fonds, nadat een huurder na afloop of opzegging van haar huurcontract of faillissement, bij wederverhuur geen huurder vindt die aan de selectiecriteria voldoet, kan de Directie genoodzaakt zijn, teneinde structurele leegstand te voorkomen, een huurcontract af te sluiten met huurders die niet uit de overheids- of financiële sector komen. Indien er nieuwe huurders gezocht moeten worden kan dit additionele kosten voor het Fonds met zich meebrengen, zoals makelaarscourtage en andere verhuurkosten.

Indien er nieuwe huurders worden gevonden, kunnen deze nieuwe huurders specifieke wensen hebben met betrekking tot de aanwezige voorzieningen. Om aan deze wensen tegemoet te kunnen komen, is (tijdelijke) leegstand als gevolg van verbouwing of renovatie soms onvermijdelijk. Daarnaast kan het voorkomen dat een vastgoedobject, om op termijn haar waarde te behouden, geheel of gedeeltelijk gerenoveerd moet worden. Buiten het feit dat er voor verbouwing of renovatie kosten zullen moeten worden gemaakt, heeft leegstand een (tijdelijke) inkomstenderving tot gevolg.

Ter beperking van het leegstandsrisico streeft het Fonds ernaar dat nieuw af te sluiten huurcontracten zoveel mogelijk een (middel)lange looptijd hebben. Tevens zal er naar gestreefd worden om door middel van adequaat onderhoud erop toe te zien dat de verhuurde ruimten in goede staat zijn en blijven.

### **Debiteurenrisico**

De belangrijkste inkomsten van het beleggen in vastgoed zijn de huurinkomsten. Het risico bestaat dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. Teneinde het risico van insolventie van de huurder zoveel mogelijk te beperken zal het Fonds voorafgaand aan de acquisitie van een vastgoedobject of het afsluiten van een huurcontract de solvabiliteit van de huurder (laten) toetsen. Dit biedt echter geen garantie dat een huurder desondanks niet in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht kan geraken.

Aangezien het uitgangspunt van het Fonds is om hoofdzakelijk te beleggen in vastgoed dat aan huurders uit de overheidssector of financiële instellingen is verhuurd, is de kans op insolventie en/of faillissement van de huurders geringer ten opzichte van andere huurders op de verhuurmarkt. Desalniettemin kan het debiteurenrisico niet geheel worden uitgesloten. Daarnaast kan het debiteurenrisico toenemen wanneer de Directie van genoemde mogelijkheid tot afwijken van de beoogde huurderfocus gebruik maakt.

### **Inflatie- en valutarisico**

De ontwikkeling van de huurinkomsten is, behalve van de marktomstandigheden, ook afhankelijk van de inflatie. Geldontwaarding zal in Nederlandse huurcontracten veelal door middel van indexering van de contracturen worden ondervangen. Van directe valutarisico's is in het Fonds geen sprake aangezien er uitsluitend in landen in de Eurozone wordt belegd en de huurpenningen in euro's luiden.

### **Politiek risico/regelgeving**

Een factor waarmee vooraf geen rekening gehouden kan worden is de politiek. De lokale wetgeving en de wettelijk bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, huurbescherming en fiscaliteit kunnen van invloed zijn op de rentabiliteit van de vastgoedbeleggingen. Zo kan bijvoorbeeld ook de regelgeving met betrekking tot de FBI aan wijzigingen onderhevig zijn. Het is mogelijk dat wijzigingen op het gebied van dergelijke regelgeving het rendement beïnvloeden.

### **Status van Fiscale beleggingsinstelling**

Omstandigheden die het Fonds niet kan beïnvloeden, kunnen ertoe leiden dat het Fonds niet meer voldoet aan de FBI-criteria, waardoor het Fonds (tegen het gewone tarief) vennootschapsbelasting verschuldigd wordt. De Administratievoorwaarden bepalen dat indien door het aantal Certificaten dat een Certificaathouder houdt het Fonds niet (meer) zou voldoen aan één of meer van



de FBI-criteria, een zodanig aantal Certificaten wordt overgedragen dat het Fonds blijft voldoen aan bedoelde criteria.

#### **Rendementsrisico**

Het Fonds zal beleggen op basis van door de Directie op te stellen berekeningen en projecties. Certificaathouders

hebben geen zekerheid dat deze berekeningen en projecties daadwerkelijk zullen resulteren in de door het Fonds beoogde rendementen. Het rendementsrisico kan tevens variëren op grond van de keuzes die mogelijk zijn op grond van het beleggingsbeleid, alsmede het bestaan of ontbreken van, dan wel de beperkingen op eventuele waarborgen van derden.

### **Risico van onverzekerde schade**

Het Fonds zal de vastgoedobjecten tegen een aantal voorkomende risico's verzekeren door middel van het afsluiten van opstalverzekeringen en WA-verzekeringen. Echter, sommige schades zijn niet of slechts tegen zeer hoge kosten te verzekeren en komen dus voor rekening en risico van het Fonds (bijvoorbeeld schade als gevolg van terrorisme, milieu- of natuurrampen). Daarnaast hebben verzekerde schades in de regel een eigen risico dat voor rekening en risico van het Fonds komt.

### **Verhandelbaarheid van de Certificaten**

De Certificaten zijn slechts beperkt verhandelbaar. Door de aard van de beleggingen zijn de liquide middelen van het Fonds beperkt. Ook wordt nog gewezen op het bestaan van wettelijke beperkingen die de mogelijkheden voor het Fonds om Aandelen en/of Certificaten in te kopen beperken of aan voorwaarden verbinden.

Voor nadere informatie met betrekking tot de verhandelbaarheid van de Certificaten wordt verwezen naar hetgeen daaromtrent wordt opgemerkt in hoofdstuk 5 ('Vennootschappelijke structuur en kapitaal').

## 4. FINANCIERING



De beleggingen van het Fonds kunnen, met inachtneming van de geldende fiscale beperkingen, gedeeltelijk met vreemd vermogen worden gefinancierd. Financiering van de beleggingen van het Fonds met vreemd vermogen zal geschieden tegen marktconforme voorwaarden. Op basis van de huidige fiscale regels is door de Directie het navolgende financieringsbeleid vastgesteld.

### **Directe vastgoedbeleggingen**

De financiering van de directe vastgoedbeleggingen van het Fonds vindt in de regel plaats op basis van een eerste hypotheek op de vastgoedobjecten ten gunste van de financiers. In het algemeen streeft het Fonds naar het aantrekken van hypothecaire leningen, waarbij de vastgoedobjecten aan de financiers in zekerheid worden gegeven. Het kan noodzakelijk of wenselijk zijn dat voor het verkrijgen van een bepaalde financiering meerdere vastgoedobjecten waarin het Fonds belegt als onderpand dienen.

Op basis van de fiscale wetgeving dient het Fonds te voldoen aan een bepaalde vermogenssamenstelling, teneinde haar FBI-status te verkrijgen en te behouden. Dit betekent onder andere dat het Fonds haar directe vastgoedbeleggingen voor niet meer dan 60% van de fiscale boekwaarde met vreemd vermogen mag financieren. Gelet op de hoogte van de financiering ten opzichte van de waarde van de vastgoedobjecten, streeft de Directie ernaar dat er gedurende de looptijd van het Fonds geen aflossing op de financiering verschuldigd zal zijn.

### **Indirecte vastgoedbeleggingen**

Naast beleggingen in direct vastgoed kunnen beleggingen ook op indirecte wijze plaatsvinden. Indien het Fonds op indirecte wijze zal beleggen zal het Fonds niet rechtstreeks het vastgoed acquireren, maar een belang nemen in een vennootschap waarin het vastgoed (tijdelijk) is/wordt ondergebracht. Ten aanzien van de financiering van deze indirecte vastgoedbelegging door het Fonds geldt dat de financiering tot maximaal 20% van de fiscale boekwaarde van de aandelen mogelijk is. Het staat het Fonds onder voorwaarden vrij om daarnaast ook op het niveau van desbetreffende dochtervennootschap (hypothecaire) financiering aan te trekken. De hoogte van deze financiering is in beginsel niet gebonden aan bepaalde (fiscale) grenzen, mits het belang van het Fonds in een dergelijke dochtervennootschap kwalificeert als belegging en het Fonds op geen enkele wijze (financierings) risico loopt.

### **Overige beleggingen**

De financiering van eventuele vastrentende waarden kan geschieden op basis van verpanding van deze schuldbewijzen. De financiering van eventuele aandelen in (al dan niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen geschiedt in beginsel op basis van verpanding van deze effecten. De financiering kan op onderpand van schuldbewijzen respectievelijk effecten worden aangetrokken tot maximaal 20% van de fiscale boekwaarde van de schuldbewijzen respectievelijk effecten. Van deze mogelijkheden zal met name gebruik gemaakt worden wanneer de opbrengsten die met de aldus verkregen middelen kunnen worden gerealiseerd hoger zijn dan de kosten van deze financiering.

Alle verplichtingen die uit de financieringen voortvloeien, komen in beginsel voor rekening en risico van het Fonds (behalve bij financiering op het niveau van een dochtervennootschap). Het is de bedoeling van het Fonds om de vastgoedobjecten zo mogelijk op non-recourse basis te financieren, hetgeen betekent dat slechts de vastgoedobjecten en de inkomsten daaruit als zekerheid dienen voor de financier. In geval van liquidatie van het Fonds zullen de (hypothecaire) schuldeisers van het Fonds worden voldaan, voordat het liquidatiesaldo van het Fonds wordt uitgekeerd aan de Aandeelhouders respectievelijk Certificaathouders.

Tevens bestaat de mogelijkheid kortlopende financieringen op te nemen om eventuele tijdelijke liquiditeitstekorten op te heffen, mits de FBI-status van het Fonds daarmee niet in gevaar komt.

De Directie streeft ernaar vreemd vermogen aan te trekken met op de marktomstandigheden afgestemde rentelooptijden. Een optimale samenstelling van de rentelooptijden kan een positieve invloed hebben op het Direct Rendement. De Directie kan de renterisico's beperken door gebruik te maken van financiële instrumenten, zoals rentederivaten, waarmee eventuele rentefluctuaties kunnen worden afgedekt. In voorkomende gevallen zullen dergelijke financiële instrumenten aan de financier verpand kunnen worden. Dit is onderdeel van de normale bedrijfsvoering.

De Directie streeft ernaar om door middel van een actief beleid de financieringsruimte te monitoren en te optimaliseren, met inachtneming van de voorwaarden voor het behoud van de FBI-status van het Fonds. Voor een beschrijving van de invulling van het financieringsbeleid van de Directie wordt verwezen naar het Supplement.

## 5. VENNOOTSCHAPPELIJKE STRUCTUUR EN KAPITAAL



## **Algemeen**

Het Fonds is een naamloze vennootschap, opgericht bij notariële akte verleden op 8 oktober 2004 voor notaris mr. P. Klemann te Amsterdam. De verklaring van geen bezwaar is verleend op 7 oktober 2004, onder nummer NV 1293588. Het Fonds is ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel voor Gooi- en Eemland onder nummer: 32104508. De statuten van het Fonds zullen worden gewijzigd op 31 mei 2006.

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van enkele relevante bepalingen van de statuten van het Fonds, de statuten van Stichting Administratiekantoor en de Administratievoorwaarden. Deze samenvatting beoogt niet volledig te zijn. Voor de volledige tekst van de statuten van het Fonds, de statuten van Stichting Administratiekantoor en de Administratievoorwaarden wordt respectievelijk verwezen naar bijlage 1, 2 en 3 bij dit Basisprospectus.

## **Kapitalisatie**

Op de Aanvangsdatum bedroeg het maatschappelijk kapitaal van het Fonds € 1.150.000,-. Het maatschappelijk kapitaal was bij oprichting verdeeld in 5 Prioriteits aandelen van € 100,- elk en 11.495 Aandelen van € 100,- elk. De Directie kan op basis van de statuten het maatschappelijk kapitaal verhogen tot maximaal € 104.750.500,- door opgave te doen van de verhoging aan het handelsregister van de Kamer van Koophandel van Gooi- en Eemland.

Bij oprichting van het Fonds zijn bij Stichting Administratiekantoor 2.295 Aandelen geplaatst, tegen gelijktijdige uitgifte aan Bouwfonds Investment Management BV van evenzoveel Certificaten. Daarnaast zijn 5 Prioriteits aandelen bij Bouwfonds Investment Management BV geplaatst.

## **Aandelen**

Op 26 januari 2005 heeft de Algemene Vergadering, onder voorafgaande goedkeuring van de Prioriteit, de Directie voor een periode van vijf jaar aangewezen als het tot uitgifte van Aandelen bevoegde orgaan. Zolang de Directie tot uitgifte bevoegd is, kan de Algemene Vergadering niet tot uitgifte besluiten. De Directie stelt onder voorafgaande goedkeuring van de Prioriteit de koers en de verdere voorwaarden van de uitgifte vast. Op 26 januari 2005 hebben de Algemene Vergadering en de Prioriteit eveneens de Directie voor de maximale periode van achttien maanden gemachtigd als het tot inkoop van Aandelen bevoegde orgaan. Voorts is de Directie, met machtiging van de Prioriteit bevoegd tot vervreemding van de ingekochte Aandelen.

## **Algemene Vergadering**

Een Algemene Vergadering wordt gehouden in Hoevelaken, Rotterdam, Amsterdam, Den Haag, Utrecht, Amersfoort of Schiphol (gemeente Haarlemmermeer). Een Algemene Vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls als de Directie of de Prioriteit het wenselijk acht. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering. Tenzij de statuten van het Fonds anders bepalen, worden besluiten door de Algemene Vergadering genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

## **Prioriteits aandelen**

Belangrijke besluiten in de kapitaalsfeer van het Fonds zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Prioriteit, zoals ondermeer besluiten tot (I) uitgifte van Aandelen, (II) de uitsluiting van het voorkeursrecht van de Aandeelhouders bij uitgifte van Aandelen, (III) inkoop van Aandelen, (IV) vervreemding van de door het Fonds ingekochte Aandelen, (V) reservering van de winst, (VI) geheel of gedeeltelijke uitkering van de reserves en (VII) het doen van een tussentijdse uitkering.

Voorts geschiedt de benoeming van een directeur van het Fonds door de Algemene Vergadering in beginsel nadat de Prioriteit een bindende voordracht heeft opgesteld en is voor een besluit tot bijvoorbeeld juridische fusie, statutenwijziging of ontbinding van het Fonds eveneens de goedkeuring van de Prioriteit vereist.

Voor een volledig overzicht van de bijzondere zeggenschapsrechten verbonden aan de Prioriteits aandelen wordt verwezen naar hetgeen bepaald is in de statuten van het Fonds, zoals opgenomen in bijlage 1.

## **Certificaten**

De Certificaten zijn uitgegeven met medewerking van het Fonds, waarbij door Stichting Administratiekantoor voor elk Aandeel een Certificaat wordt uitgegeven. Elk Certificaat van dezelfde soort geeft recht op een evenredig aandeel in het vermogen van het Fonds voor zover dit aan de Certificaathouders toekomt. Certificaathouders hebben de rechten die de Nederlandse wet verbindt aan het feit dat de Certificaten zijn uitgegeven met medewerking van het Fonds. De aan de Certificaten verbonden rechten betreffen ondermeer de op de Certificaten betaalbaar gestelde dividenden, alsmede het recht om de Algemene Vergadering bij te wonen en daar het woord te voeren. Het aan de Aandelen verbonden stemrecht wordt in beginsel uitgeoefend door Stichting Administratiekantoor. Op verzoek van de Certificaathouder kan Stichting Administratiekantoor evenwel een volmacht verstrekken

om namens Stichting Administratiekantoor het stemrecht verbonden aan de Aandelen waarvan de Certificaathouder de Certificaten houdt, uit te oefenen. Stichting Administratiekantoor kan de volmacht beperken, uitsluiten of herroepen in bepaalde in de Administratievoorwaarden omschreven situaties.

Voor een volledige beschrijving van de aan de Certificaten verbonden rechten wordt verwezen naar de statuten van het Fonds, de statuten van Stichting Administratiekantoor en de Administratievoorwaarden. De Certificaten zijn niet-royeerbaar. Niet-royeerbaar betekent dat een Certificaat niet kan worden omgewisseld in een Aandeel. De Certificaten worden ingeschreven in het Register en zijn op naam van de Certificaathouder gesteld. Aan de inschrijving en registratie zijn geen kosten verbonden voor de Certificaathouder.

#### **Vergaderingen van Certificaathouders**

Een vergadering van Certificaathouders wordt gehouden zo dikwijls als een besluit van die vergadering ingevolge de statuten van Stichting Administratiekantoor of de Administratievoorwaarden is vereist. Voor een meer volledige beschrijving van de situaties waarin besluitvorming door de vergadering van Certificaathouders is vereist, wordt verwezen naar de statuten van Stichting Administratiekantoor en de Administratievoorwaarden, zoals opgenomen in bijlage 2 en 3. De Certificaathouder heeft zoveel stemmen in de vergadering van Certificaathouders als hij Certificaten houdt.

De oproeping van de vergadering van Certificaathouders geschiedt door of in opdracht van het bestuur van Stichting Administratiekantoor door middel van een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad of brieven verzonden aan de adressen van de Certificaathouders, zoals opgenomen in het Register. De oproeping vermeldt de te behandelen onderwerpen. De termijn van oproeping bedraagt tenminste veertien dagen, waarbij de dag van oproeping en de dag waarop de vergadering plaatsvindt niet worden meegerekend. De oproeping wordt ook op de eigen pagina van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV op de website van Bouwfonds geplaatst. Deze webpagina is bereikbaar via [www.bouwfonds.nl/beleggen/beheerder](http://www.bouwfonds.nl/beleggen/beheerder).

#### **Stichting Administratiekantoor**

Stichting Administratiekantoor is een stichting, opgericht naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 8 oktober 2004 verleden door notaris mr. P. Klemann te Amsterdam. Stichting Administratiekantoor is gevestigd te Amsterdam. Stichting Administratiekantoor is ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34214413.

De statuten van Stichting Administratiekantoor, zoals opgenomen in bijlage 2, zullen worden gewijzigd op 31 mei 2006.

De enige bestuurder van Stichting Administratiekantoor is Administratiekantoor van De Twentsche Trust-Maatschappij BV (gevestigd in het 'Atrium', 7<sup>e</sup> verdieping, Strawinskylaan 3105, 1077 ZX, Postbus 1469, 1000 BL Amsterdam). Administratiekantoor van De Twentsche Trust-Maatschappij BV werd opgericht op 28 oktober 1936 en heeft als enig aandeelhouder EQ Management Services BV (voorheen genaamd ABN AMRO Trust Company (Nederland) BV). EQ Management Services BV is per 1 juli 2005 onderdeel van Equity Trust, een zelfstandig trustbedrijf opgericht in 1970, met thans rond de 900 werknemers en actief in 25 jurisdicties. Equity Trust staat in Nederland onder toezicht van De Nederlandsche Bank krachtens de Wet toezicht trustkantoren.

Met Administratiekantoor van De Twentsche Trust-Maatschappij BV is een overeenkomst gesloten tot uitvoering van de taken als bestuurder van Stichting Administratiekantoor.

#### **Directie**

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV treedt op als Directie en is derhalve ondermeer verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding van het Fonds. Directeuren van het Fonds worden benoemd door de Algemene Vergadering. Indien moet worden overgegaan tot benoeming van een directeur, zal de Prioriteit een bindende voordracht opmaken. De Algemene Vergadering kan de directeuren van het Fonds te allen tijde schorsen en ontslaan. De Directie is bevoegd het Fonds te vertegenwoordigen.

Voor de Managementovereenkomst tussen het Fonds en de Directie wordt verwezen naar bijlage 5. Op grond van de Asset management overeenkomst tussen het Fonds en de Directie, zoals opgenomen in bijlage 6, is de Directie voorts verantwoordelijk voor het asset management en het property management ten aanzien van de vastgoedportefeuille van het Fonds.

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV oefent reeds beheersactiviteiten uit ten behoeve van:

- ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfondsen VI Distrifonds I Nederland CV;
- ABN AMRO Bouwfonds Vastgoedfondsen VII Distrifonds II Nederland CV;
- Bouwfonds Solid Fund CV;
- Bouwfonds Solid Fund II CV; en
- Bouwfonds Germany Residential Fund CV.
- Bouwfonds Germany Residential Fund II CV.

Gezien de aard van de activiteiten van deze vastgoedfondsen is een belangenconflict met het Fonds niet aannemelijk. Het is niet uitgesloten dat Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV in de toekomst directie en/of beheersactiviteiten zal gaan uitvoeren voor andere vastgoedfondsen.

De dagelijkse leiding van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV is in handen van twee natuurlijke personen. Voor de curricula vitae van beide directeuren van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV wordt verwezen naar het Registratiedocument.

### **Informatieverstrekking**

De Directie zal jaarlijks en halfjaarlijks financiële verantwoording afleggen op de wijze als hierna vermeld onder paragraaf 'Verslaglegging' in hoofdstuk 6 ('Verslaglegging en rapportage').

De Directie legt op haar kantoor een afschrift van haar vergunning als bedoeld in artikel 5 Wtb kosteloos ter inzage voor de Certificaathouders en verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs desgevraagd (elektronisch) een afschrift van deze vergunning aan de Certificaathouders. De meest recente versie van de statuten van het Fonds (zoals opgenomen in bijlage 1) ligt eveneens ter inzage op het kantoor van de Directie en deze wordt desgevraagd kosteloos aan de Certificaathouders (elektronisch) beschikbaar gesteld.

De Directie zal de betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Certificaathouders, de samenstelling van de uitkeringen alsmede de wijze van betaalbaarstelling bekendmaken in een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad of aan het adres van iedere Certificatiehouder, alsmede publiceren 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)).

De Directie zal binnen zeven werkdagen na afloop van elke maand een overzicht opstellen, waarin tenminste de volgende gegevens zijn opgenomen:

- a. de totale waarde van de beleggingen van het Fonds;
- b. een overzicht van de samenstelling van de beleggingen van het Fonds;
- c. het aantal uitstaande Certificaten; en
- d. de meest recente versie van de Intrinsieke Waarde van de Certificaten.

Dit overzicht zal desgevraagd worden verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs aan de Certificaathouders.

Jaarlijks wordt, na vaststelling van de jaarrekening van het Fonds, een actueel overzicht van het Fonds 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 waarde van de Certificaten.

### **Wijziging van de voorwaarden**

Het besluit tot wijziging van de statuten van het Fonds geschiedt door de Algemene Vergadering na goedkeuring van de Prioriteit. Het bestuur van Stichting Administratiekantoor kan in deze Algemene Vergadering slechts een stem uitbrengen op de door haar ten titel van beheer gehouden aandelen na (I) voorafgaande goedkeuring van de Prioriteit en (II) nadat de vergadering van Certificaathouders bijeen is geroepen en het bestuur van Stichting Administratiekantoor in deze vergadering een toelichting heeft gegeven op het voorgenomen besluit.

Een besluit tot wijziging van de statuten van Stichting Administratiekantoor of tot wijziging van de Administratievoorwaarden kan het bestuur van Stichting Administratiekantoor ook alleen nemen na (I) voorafgaande goedkeuring van de Prioriteit en (II) nadat de vergadering van Certificaathouders bijeen is geroepen en het bestuur van Stichting Administratiekantoor in deze vergadering een toelichting heeft gegeven op het voorgenomen besluit. De overige voorwaarden die gelden tussen de Certificaathouders en het Fonds kunnen worden gewijzigd door de Directie.

Een voorstel tot wijziging van de voorwaarden met een toelichting van de Directie wordt aan de Certificaathouders bekendgemaakt in een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad of aan het adres van iedere Certificaathouder en wordt tevens 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)) geplaatst. Eventuele wijzigingen van de voorwaarden, waardoor de rechten of zekerheden van de Certificaathouders worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, dan wel waardoor het beleggingsbeleid van het Fonds wordt gewijzigd, worden eerst van kracht nadat drie maanden zijn verstreken na bekendmaking van de wijziging aan de Certificaathouders.

De bekendmaking van de wijziging van de voorwaarden aan de Certificaathouders geschiedt eveneens met een toelichting van de Directie in een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad of aan het adres van iedere Certificatiehouder en wordt ook 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)) geplaatst.

### Nederlandse Corporate Governance Code

Op 9 december 2003 publiceerde de Commissie Tabaksblat de Nederlandse Corporate Governance Code. Uit de preambule van deze Code blijkt dat deze niet van toepassing is op niet-beursgenoteerde vennootschappen. Als gevolg hiervan valt het Fonds buiten de werking van de Code. Ongeacht de reikwijdte van de Code, onderschrijft de Directie de wenselijkheid van transparantie in bestuur en het afleggen van verantwoording daarover aan de Certificaathouders. Onverkorte toepassing van de Code is voor niet-beursgenoteerde beleggingsinstellingen echter niet goed mogelijk. Daarbij komt dat voor beleggingsinstellingen reeds een gedetailleerde regeling geldt in de vorm van de Wtb, die specifieke eisen stelt aan beheer, rapportage en informatieverschaffing en het afleggen van verantwoording door het Fonds aan de Certificaathouders.

### Uitbesteding

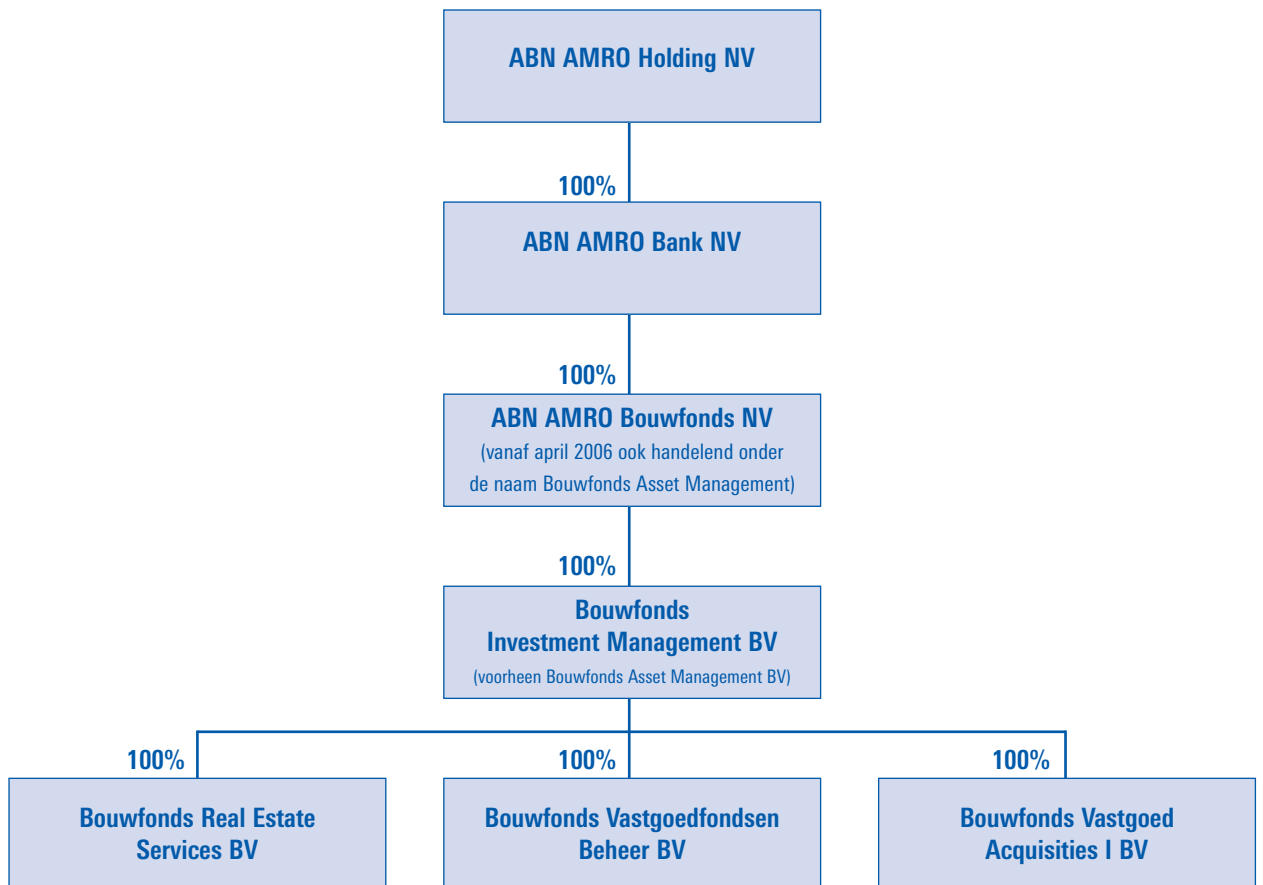
Besluiten tot uitbesteding worden zorgvuldig voorbereid en op adequate wijze geïmplementeerd, waarbij afspraken op basis van marktconforme condities in een schriftelijke overeenkomst worden vastgelegd. Indien gebruik wordt gemaakt van de diensten van ondernemingen die zijn gelieerd aan (de Directie van) het Fonds, zullen deze transacties geschieden tegen marktconforme voor-

waarden. In alle gevallen zal een onafhankelijke waarde-bepaling ten grondslag liggen aan de transactie of zal een waardebeoordeling door een of meer bij de transactie betrokken partijen mogelijk zijn. Een gelieerde partij waarmee (de Directie van) het Fonds transacties verricht is Bouwfonds. De feitelijke werkzaamheden ten aanzien van de directievoering zijn door de Directie uitbesteed aan Bouwfonds Asset Management.

De Directie heeft de uitvoering van het asset management en property management uitbesteed aan Bouwfonds Asset Management die de werkzaamheden op haar beurt heeft uitbesteed aan Bouwfonds Real Estate Services BV. Bouwfonds Real Estate Services BV zal het asset management van de portefeuille ter hand nemen, terwijl het property management met betrekking tot het vastgoed in beginsel wordt uitbesteed aan een of meerdere externe professionele property managers.

De voorwaarden waaronder de hierboven genoemde uitbestedingen plaatsvinden zijn globaal weergegeven in bijlage 7 ('Voorwaarden voor uitbesteding').

Het organogram van de vennootschappen die bij het Fonds betrokken zijn ziet er als volgt uit:





### **Bouwfonds Asset Management**

Bouwfonds Asset Management is in 2000 voortgekomen uit de strategische samenwerking tussen Bouwfonds Nederlandse Gemeenten NV en ABN AMRO Bank NV, in eerste instantie als 100% dochtervennootschap van Bouwfonds. Als onderdeel van de strategische heroriëntatie van het Bouwfonds concern is besloten om met ingang van 1 april 2006 alle bancaire activiteiten van de dochtervennootschappen van Bouwfonds die beschikken over een bankvergunning in de zin van de Wet toezicht kredietwezen 1992 te laten plaatsvinden vanuit Bouwfonds.

Bouwfonds zal met ingang van die datum haar bancaire activiteiten voortgekomen uit Bouwfonds Investment Management BV (voorheen genaamd Bouwfonds Asset Management BV) voortzetten onder de handelsnaam Bouwfonds Asset Management. Bouwfonds heeft een vergunning (de bankstatus) in het kader van de Wet toezicht kredietwezen 1992.

Het opbouwen en managen van vastgoedportefeuilles behoort inmiddels, naast vastgoedontwikkeling en vastgoedfinanciering, tot één van de kernactiviteiten van Bouwfonds.

Bouwfonds Asset Management richt zich in het bijzonder op het opzetten en beheren van vastgoedbeleggingsproducten. Daarbij onderscheidt zij zich door kennis van zowel vastgoed als financieringsstructuren. 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.

ABN AMRO Bank NV heeft in een persbericht van 14 december 2005 aangekondigd dat zij het strategische besluit genomen heeft om zich nog meer dan voorheen te focussen op haar kernactiviteiten. Dit betekent dat zij heeft besloten om Bouwfonds te verkopen.

Genoemde plannen hebben vooralsnog geen directe gevolgen voor de werkzaamheden ten behoeve van de vastgoedfondsen van Bouwfonds of haar dochtervennootschappen.

### **Bouwfonds Investment Management BV**

Bouwfonds Investment Management BV, voorheen genaamd Bouwfonds Asset Management BV, is een 100%-dochtervennootschap van Bouwfonds. Bij oprichting van het Fonds zijn bij Stichting Administratiekantoor 2.295 Aandelen geplaatst, tegen gelijktijdige uitgifte aan Bouwfonds Investment

Management BV van evenzoveel Certificaten. Daarnaast zijn 5 Prioriteitsaandelen bij Bouwfonds Investment Management BV geplaatst.

### **Bouwfonds Real Estate Services BV**

Bouwfonds Real Estate Services BV is indirect een 100%-dochtervennootschap van Bouwfonds. Zij houdt zich primair bezig met het asset management en de acquisitie en dispositie van vastgoed. Bouwfonds Real Estate Services BV zal het property management van de vastgoedportefeuille van het Fonds uitbesteden aan een of meerdere externe professionele partijen. Deze property manager(s) richt(en) zich voornamelijk op het beheer en management van het vastgoed en de facilitaire zaken. Binnen het property management onderscheidt men drie taken: commercieel, technisch en administratief beheer.

Onder commercieel beheer wordt verstaan het totaal aan maatregelen, dat gericht is op een vastgoedrendement. Administratief beheer omvat alles wat nodig is om de exploitatie van een vastgoedobject zo transparant mogelijk te houden. Hieronder vallen huurincasso, beheer-administratie, huurmutaties, diensten en begrotingen.

Onder technisch beheer vallen alle werkzaamheden die te maken hebben met het in goede staat brengen en houden van bouwkundige, installatietechnische en infrastructurele onderdelen van een vastgoedobject, inclusief de administratieve ondersteuning daarvan.

### **Bouwfonds Vastgoed Acquisities I BV**

De Directie streeft ernaar om de vastgoedobjecten door verkoper(s) rechtstreeks aan het Fonds te laten leveren. Echter, teneinde maximale flexibiliteit te hebben gedurende het selectie-, acquisitie- en/of structureringsproces kan onder omstandigheden gebruik gemaakt worden van een tijdelijke 'stallingsvennootschap', zoals Bouwfonds Vastgoed Acquisities I BV, die het geacquireerde vastgoed tijdelijk houdt alvorens het in het Fonds in te brengen.

Met het oog op de overdrachtsbelasting wordt er naar gestreefd om het vastgoed binnen zes maanden na verkrijging door Bouwfonds Vastgoed Acquisities I BV over te dragen aan het Fonds. De vennootschap zal in beginsel alleen voor dit doel gebruikt worden. Eventueel kunnen, in plaats van het vastgoed, ook de aandelen in de vennootschap ingebracht worden in het Fonds. Mocht dit het geval zijn, dan zal voor toekomstige vastgoedacquisities door het Fonds een nieuwe vennootschap opgericht worden die als tijdelijke stallingsvennootschap zal fungeren.

De Directie zal erop toezien dat alle transacties tussen het Fonds en Bouwfonds Vastgoed Acquisities I BV 'at arm's length' plaatsvinden. Uitgangspunt zal zijn dat,

bijzondere omstandigheden daargelaten, de prijs waarvoor het vastgoed uiteindelijk aan het Fonds wordt geleverd identiek zal zijn aan de initiële aankoopprijs waarvoor verkoper het vastgoed heeft verkocht en geleverd aan Bouwfonds Vastgoed Acquisities I BV vermeerderd met de Aankoopkosten die Bouwfonds Vastgoed Acquisities I BV in verband met de initiële aankoop heeft gemaakt.

### **Uitgifte van Certificaten**

Uitgifte van nieuwe Certificaten geschiedt in beginsel gedurende de eerste drie jaar na de Aanvangsdatum. Naast de verwachte grotere Emissies, heeft het Fonds gedurende deze periode onder omstandigheden tevens de mogelijkheid om op de Handelsdag in beperkte mate nieuwe Certificaten uit te geven tegen ontvangst van de Uitgifteprijs, indien en voorzover naar de mening van de Directie de belangen van het Fonds en/of de Certificaathouders door de uitgifte niet worden aangetast. De Directie behoudt zich de mogelijkheid voor om, indien de beoogde omvang van de vastgoedbeleggingsportefeuille van het Fonds binnen de beoogde periode van drie jaar nog niet behaald is, nieuwe Emissies te doen plaatsvinden na genoemde periode, tot de beoogde omvang is behaald.

### **Verhandelbaarheid van Certificaten**

#### **Algemeen**

De Certificaten zijn beperkt overdraagbaar. De Certificaten kunnen alleen worden overgedragen aan (I) het Fonds, of (II) aan de niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, echtgenote, geregistreerde partner of een bloed- en aanverwant in de rechte lijn onbeperkt en in de zijlijn in de tweede graad, van de Certificaathouder, of (III) aan een entiteit waarvan de Certificaathouder (indirect) aandeelhouder is en vice versa of (IV) aan een derde ingeval van een gedwongen verkoop in de situatie dat het Fonds door het aantal Certificaten dat een Certificaathouder houdt, niet (meer) aan één van de voorwaarden zou voldoen waaraan moet zijn voldaan om te kunnen kwalificeren voor de FBI-status. De in de statuten van het Fonds geldende blokkeringsregeling, zoals deze thans luidt of later mocht luiden, vindt ten aanzien van de overdracht van de Certificaten overeenkomstige toepassing.

#### **Handelsdag**

Het Fonds zal op grond van het bepaalde in de Administratievoorwaarden in beginsel op de eerste Werkdag van de maand een Handelsdag organiseren.

#### **Inkoop door het Fonds**

Op de Handelsdag is het Fonds in beginsel bereid tot inkoop van Certificaten tegen betaling van de Inkoopprijs, met dien verstande dat het totaal aantal ingekochte Certificaten maximaal 5% van het geplaatste kapitaal zal

bedragen. Eventueel is bij inkoop dividendbelasting verschuldigd (zie verder hoofdstuk 8 ('Fiscale aspecten')). Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij het Fonds geen Certificaten zal inkopen. Dit zal ondermeer het geval zijn indien:

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

Om te kunnen voldoen aan verzoeken van Certificaathouders tot inkoop van Certificaten, zal het Fonds minimaal 5% van haar geplaatste kapitaal beleggen in:

- kas en daggeld;
- direct opvraagbare tegoeden bij onder adequaat toezicht staande banken;
- effecten die genoteerd zijn aan een van overheidswege erkende effectenbeurzen in de EU en G-10 landen en/of geregistreerd zijn bij de Securities Exchange Commission in de Verenigde Staten alsmede aan andere effectenbeurzen die door AFM als voldoende gereguleerd worden beschouwd;
- commercial paper of certificates of deposit;
- stand-by faciliteiten afgegeven door onder adequaat toezicht staande banken; of
- onvoorwaardelijke garanties van onder adequaat toezicht staande banken en verzekeringsmaatschappijen.

Indien Stichting Administratiekantoor meer verzoeken tot inkoop heeft ontvangen dan de Directie gezien het vorenstaande kan honoreren, hebben de eerst ingediende en ontvangen verzoeken tot inkoop door het Fonds voorrang. Indien een verzoek tot inkoop van Certificaten niet wordt gehonoreerd, zal het verzoek worden gehonoreerd op de eerstvolgende Handelsdag dat inkoop gezien het vorenstaande wel mogelijk is.

### **Verkoop en uitgifte door het Fonds**

Op de Handelsdag is het Fonds, naast de uitgifte van nieuwe Certificaten, in beginsel bereid tot verkoop van Certificaten die het Fonds eerder overeenkomstig het hiervoor bepaalde van de Certificaathouders heeft ingekocht na ontvangst van de Verkoopprijs. Indien Stichting Administratiekantoor meer verzoeken tot verkoop en/of uitgifte heeft ontvangen dan de Directie kan honoreren, hebben de eerst ingediende en ontvangen verzoeken tot verkoop en/of uitgifte voorrang. Indien een verzoek tot verkoop en/of uitgifte niet wordt gehonoreerd, zal het verzoek worden gehonoreerd zodra dit wel mogelijk is.

### **Indiening en afwikkeling verzoeken**

Verzoeken tot inkoop respectievelijk verzoeken tot verkoop of uitgifte van Certificaten door het Fonds dienen middels een bij de Stichting Administratiekantoor op te vragen formulier uiterlijk vóór de vijfde Werkdag voorafgaande aan de Handelsdag door Stichting Administratiekantoor te zijn ontvangen, die deze verzoeken vervolgens zal doorleiden naar het Fonds.

Een verzoek tot inkoop zal informatie dienen te bevatten ter zake van het aantal Certificaten dat door het Fonds ingekocht moet worden en het nummer van de bankrekening waarnaar de Inkoopprijs overgemaakt dient te worden.

Een verzoek tot verkoop of uitgifte zal informatie dienen te bevatten ter zake van het aantal Certificaten dat door het Fonds verkocht of uitgegeven moet worden, alsmede een Machtiging. Een verzoek tot verkoop respectievelijk uitgifte van een persoon die nog geen Certificaathouder is, dient tezamen met een gecompleteerd en ondertekend inschrijfformulier bij Stichting Administratiekantoor ingediend te worden.

Binnen 5 Werkdagen na de desbetreffende Handelsdag zal het Fonds (I) de inkoop van de Certificaten effectueren en (II) een bedrag, gelijk aan het aantal van de desbetreffende Certificaathouder ingekochte Certificaten vermenigvuldigd met de Inkoopprijs, naar de door de desbetreffende Certificaathouder opgegeven bankrekening doen overmaken. De inkoop van de Certificaten door het Fonds wordt geacht economisch te hebben plaatsgevonden per de desbetreffende Handelsdag.

Binnen 5 Werkdagen na de desbetreffende Handelsdag zal het Fonds (I) een bedrag, gelijk aan het aantal aan de desbetreffende Certificaathouder uitgegeven respectievelijk verkochte Certificaten vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs respectievelijk Verkoopprijs, met gebruikmaking van de Machtiging ontvangen, waarna (II) de verkoop respectievelijk de uitgifte van de Certificaten aan de Certificaathouder wordt geëffectueerd. De verkoop

respectievelijk uitgifte van de Certificaten door het Fonds wordt geacht economisch te hebben plaatsgevonden per de desbetreffende Handelsdag.

### **Gedwongen verkoop van Certificaten**

Indien en zodra het Fonds door het aantal Certificaten dat een Certificaathouder houdt, niet (meer) aan één of meer van de voorwaarden zou voldoen waaraan moet zijn voldaan om te kunnen kwalificeren voor de FBI-status, waaronder begrepen het wijzigen van de fiscale status van een Certificaathouder, wordt een zodanig aantal van de Certificaten van de desbetreffende Certificaathouder overgedragen dat het Fonds blijft voldoen aan bedoelde criteria. De overdracht wordt geacht economisch te hebben plaatsgevonden per de datum dat het Fonds niet (meer) aan één of meer van de voorwaarden zou voldoen waaraan moet zijn voldaan om te kunnen kwalificeren voor de FBI-status.

De Certificaten bedoeld in de vorige zin zullen (a) worden ingekocht door het Fonds, of (b) worden verkocht aan een door Stichting Administratiekantoor daartoe aangewezen derde. De prijs die de desbetreffende Certificaathouder voor de Certificaten ontvangt is gelijk aan: (I) in geval de Certificaten worden ingekocht door het Fonds: de Inkoopprijs per de datum waarop de overdracht economisch heeft plaatsgevonden, en (II) in geval de Certificaten worden overgedragen aan een door Stichting Administratiekantoor daartoe aangewezen derde: de Handelskoers per de datum waarop de overdracht economisch heeft plaatsgevonden, waarbij alle kosten in verband met de overdracht voor rekening van de verkoper zijn en in mindering op de Handelskoers kunnen worden gebracht.

### **Dividend en dividendbeleid**

Het Fonds zal minimaal dat gedeelte van de winst dat moet worden uitgekeerd om te voldoen aan de FBI-criteria jaarlijks binnen acht maanden na afloop van het boekjaar uitkeren.

Eventuele herwaarderingen zullen worden toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. Eventueel verkoopresultaat, bij verkoop van vastgoed zal in beginsel, na verrekening van de winstdeling voor de Directie, worden uitgekeerd. Voor de regeling van de FBI geldt in beginsel niet de verplichting om het Indirecte Rendement uit te keren.

Op de Prioriteitsaandelen wordt jaarlijks, voor uitkering aan de Certificaathouders van dat gedeelte van de winst als nodig is om de FBI-status te handhaven, zo mogelijk een dividend uitgekeerd gelijk aan 5% van het nominale bedrag van de Prioriteitsaandelen. Op de Prioriteitsaandelen zal geen verdere uitkering van winst geschieden.

De mogelijkheid bestaat om, indien daar aanleiding toe bestaat, tot uitkering van interim-dividend over te gaan. Het Fonds mag tussentijds slechts uitkeringen doen, voor zover haar eigen vermogen groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde deel van haar kapitaal vermeerderd met de reserves die op grond van de wet of de statuten moeten worden aangehouden, hetgeen blijkt uit een vermogensopstelling die is opgemaakt in overeenstemming met de wettelijke voorschriften.

De betaalbaarstelling van de dividenden, de samenstelling van de dividenden alsmede de wijze van betaalbaarstelling worden bekend gemaakt per brief gericht aan de adressen van de Certificaathouders zoals vermeld in het Register of in een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad alsmede op de eigen webpagina van de Directie op de website van Bouwfonds (bereikbaar via [www.bouwfonds.nl/beleggen/beheerder](http://www.bouwfonds.nl/beleggen/beheerder)). Dividenden, waarover binnen vijf jaar nadat zij betaalbaar zijn gesteld niet is beschikt, vervallen aan het Fonds.

De dividenduitkering zal, onder inhouding van in beginsel 25% dividendbelasting over het dividend, plaatsvinden uiterlijk acht maanden na afloop van het boekjaar.

### **Exit**

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd, maar het Fonds streeft er in beginsel naar om twaalf jaar na de Aanvangsdatum al haar vastgoedobjecten te hebben verkocht. Het is de bedoeling van de Directie om acht jaar na de Aanvangsdatum te beginnen met de verkoop van haar vastgoedobjecten. De netto-opbrengst zal worden verdeeld onder de Certificaathouders. Eventueel kan ook worden gekozen voor verkoop van de gehele portefeuille in één keer, een beursgang van het Fonds, een fusie met een andere vennootschap of een overname door een derde.

Stichting Administratiekantoor is volgens haar statuten bevoegd de door haar ten titel van beheer gehouden Aandelen te vervreemden, mits de opbrengst die Stichting Administratiekantoor dan ontvangt onmiddellijk wordt uitgekeerd aan de Certificaathouders, in welk geval de tegen de geadmistrateerde Aandelen uitgegeven Certificaten zijn vervallen.

## 6. VERSLAGLEGGING EN RAPPORTAGE



## **Algemeen**

De rapporteringsvaluta van het Fonds is de euro. Voor zover niet anders genoemd worden activa en passiva gewaardeerd tegen de nominale waarden.

## **Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling ten behoeve van de financiële verslaggeving**

De grondslagen voor de waardebeoordeling van het Fonds ten behoeve van de financiële verslaggeving zijn gebaseerd op wetgeving, modellen en richtlijnen voor de jaarverslaggeving van beleggingsinstellingen.

## **Vastgoedobjecten**

De vastgoedobjecten van het Fonds worden gewaardeerd tegen reële waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie “kosten koper”. Bij de bepaling van deze waarde wordt ondermeer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door een externe taxatie van een onafhankelijke taxateur. Daarnaast zal de vastgoedportefeuille van het Fonds maandelijks door de Directie getaxeed worden. De maandelijks interne taxatie dient ondermeer ter vaststelling van de Intrinsieke Waarde ten behoeve van de bepaling van de Handelskoers. De interne en de externe taxaties vinden plaats op basis van de DCF (Discounted Cash Flow) methode. Deze waarderingmethode is gebruikelijk in de vastgoedmarkt voor de waardering van vastgoed.

Vastgoedobjecten die zijn aangekocht in de loop van het boekjaar worden opgenomen tegen de aankoopprijs vermeerderd met de Aankoopkosten. In het jaar volgend op het jaar dat de vastgoedobjecten zijn aangeschaft, worden de vastgoedobjecten gewaardeerd tegen reële waarde.

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. In deze situatie worden de Aankoopkosten gedurende de verwachte (resterende) looptijd van het Fonds afgeschreven.

Indien de marktwaarde lager is dan de aankoopprijs, worden de vastgoedobjecten gewaardeerd tegen marktwaarde plus nog af te schrijven Aankoopkosten. In deze situatie wordt het verschil tussen marktwaarde en de aankoopprijs ten laste van het resultaat van het Fonds gebracht en worden de Aankoopkosten gedurende de verwachte (resterende) looptijd van het Fonds afgeschreven.

Indien er sprake is van herontwikkeling (voorzover dat mogelijk is op grond van de FBI-status) worden de vastgoedobjecten in ontwikkeling tegen reële waarde gewaardeerd door taxatie van het bedrag waartegen het object bij oplevering kan worden verkocht onder aftrek van de nog te besteden kosten en nog te realiseren herontwikkelingswinst. Indien en voor zover de toekomstige reële waarde of de nog te besteden kosten slechts met grote mate van onzekerheid getaxeed kunnen worden, wordt de reële waarde benaderd op basis van de reeds bestede kosten. Indien en voorzover er gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, worden vastgoedobjecten tegen de lagere opbrengstwaarde van het object in het bestaande stadium van ontwikkeling gewaardeerd.

## **Vastgoedaandelen**

De beleggingen in beursgenoteerde vastgoedaandelen worden gewaardeerd tegen de actuele beurswaarde. Beleggingen in niet-beursgenoteerde aandelen worden gewaardeerd tegen de laatst bekende intrinsieke waarde (op basis van de netto vermogens waarderingmethode) of de lagere reële waarde. Jaarlijks wordt getoetst of bijzondere omstandigheden aanleiding geven tot een afwaardering naar die lagere reële waarde.

## **Vastrentende waarden**

De beleggingen in beursgenoteerde vastrentende waarden worden gewaardeerd tegen de actuele beurswaarde. Beleggingen in niet-beursgenoteerde vastrentende waarden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde, plus of minus (dis)agio, welke vrijvalt of wordt afgeschreven over de resterende looptijd.

## **Ongerealiseerde en gerealiseerde waardeverschillen**

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.

## **Vorderingen**

De vorderingen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde onder aftrek van eventueel benodigde voorzieningen voor mogelijke oninbaarheid.

## **Eigen vermogen**

De Uitgifteprijs en de Verkoopprijs van de Certificaten wordt, exclusief de kostenvergoeding, verwerkt in het eigen vermogen.

### **Hypothecaire en overige opgenomen leningen**

Hypothecaire en overige opgenomen leningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde op de balansdatum.

### **Voorzieningen**

Indien op basis van de reële waarde van de vastgoedobjecten een winstrecht voor de Directie ontstaat op de toekomstige verkoopwinst, zoals beschreven in hoofdstuk 9 ('Kosten en vergoedingen'), wordt hiervoor een voorziening getroffen.

### **Baten en lasten**

De baten en lasten worden verantwoord in de periode waarop zij betrekking hebben. De huuropbrengsten betreffen de over de verslagperiode aan de huurders in rekening gebrachte huren.

### **Exploitatiekosten**

Onder exploitatiekosten worden opgenomen de met de exploitatie van vastgoedobjecten samenhangende kosten zoals te betalen rente op aangetrokken vreemd vermogen, onroerende zaakbelasting, kosten van en reserveringen voor onderhoud en verzekeringspremies. De exploitatiekosten zullen ten laste worden gebracht van het resultaat van het Fonds.

### **Managementkosten**

Onder managementkosten worden onder andere opgenomen de vergoedingen voor de Directie als gevolg van de Managementovereenkomst en de Asset management overeenkomst 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,- aan het Fonds in rekening gebracht. Deze kosten hebben ondermeer betrekking op de adviseurskosten, 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,- bedragen en worden eveneens in vijf jaar lineair afgeschreven.

### **Financieringskosten**

De financieringskosten zijn de kosten (zoals rente) die direct in relatie staan tot de inkoopfaciliteit, de exploitatie en financiering van vastgoedobjecten en eventuele

andere beleggingen. Deze kosten worden direct ten laste van het resultaat gebracht.

Eventueel verschuldigde afsluit- en transactiekosten met betrekking tot de financieringen worden geactiveerd (als onderdeel van de Aankoopkosten) en afgeschreven conform de systematiek, zoals beschreven voor de Aankoopkosten.

### **Fondskosten**

De jaarlijkse kosten voor ondermeer publiciteit, drukwerk, de externe accountant, juridische, fiscale en overige adviezen, taxaties, informatieverschaffing, het toezicht door de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandse Bank en overige (onvoorziene) kosten zullen ten laste worden gebracht van het resultaat van het Fonds.

### **Berekening Indirect Rendement**

Bij de berekening van het Indirect Rendement wordt aangesloten bij de waarderingsgrondslagen die van toepassing zijn bij de bepaling van de Handelskoers. Voor nadere informatie hieromtrent wordt verwezen naar hoofdstuk 7 ('Bepaling Uitgifte-, Inkoop- en Verkooprij Certificaten').

### **Verslaglegging**

Het boekjaar van het Fonds loopt van 1 januari tot en met 31 december. De Directie maakt jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening op over dat boekjaar, met inachtneming van het bepaalde in Titel 9, Boek 2 Burgerlijk Wetboek en hetgeen bepaald is in het Besluit toezicht beleggingsinstellingen. De jaarrekening bestaat uit een balans, een winst- en verliesrekening, een kasstroomoverzicht alsmede een toelichting. In de toelichting worden tenminste opgenomen een overzicht van het verloop gedurende het boekjaar van de Intrinsieke Waarde van het Fonds, van de beleggingen en de samenstelling van de beleggingen van het Fonds per het einde van het boekjaar, alsmede, voorzover beschikbaar, een vergelijking van het resultaat over het boekjaar met het resultaat in de drie voorgaande boekjaren. Daarnaast zal de Directie in het jaarverslag verantwoording afleggen ten aanzien van het gevoerde beleggingsbeleid.

De Algemene Vergadering zal een registeraccountant of een andere deskundige, als bedoeld in artikel 2:393, lid 1 Burgerlijk Wetboek opdracht geven om de jaarrekening te onderzoeken. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de Directie en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer. De verklaring van de accountant zal aan de jaarrekening worden toegevoegd.

De Directie maakt tevens binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een jaarverslag op over dat boekjaar. De Directie legt de jaarrekening en het jaarverslag voor de Certificaathouders ter inzage op het kantoor van het Fonds. Binnen zes maanden na afloop van een boekjaar wordt de jaarlijkse Algemene Vergadering gehouden. De agenda voor deze vergadering bevat onder meer de vaststelling van de jaarrekening. Binnen acht dagen na vaststelling van een jaarrekening legt de Directie de jaarrekening neer bij het Handelsregister en wordt aan de Certificaathouders mededeling gedaan waar de jaarrekening, het jaarverslag en de overige gegevens verkrijgbaar zijn. Indien een jaarverslag gewijzigd is vastgesteld vermeldt deze mededeling tevens dat het jaarverslag samen met de daarop betrekking hebbende verklaring van de accountant door het Fonds kosteloos beschikbaar wordt gesteld aan de Certificaathouders.

Jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar maakt de Directie een halfjaarbericht op over de eerste helft van dat boekjaar met inachtneming van het bepaalde in het Besluit toezicht beleggingsinstellingen. Dit halfjaarbericht bestaat uit ten minste een balans, een winst- en verliesrekening, alsmede een toelichting. In de toelichting worden tenminste opgenomen een overzicht van het verloop gedurende de eerste helft van het boekjaar van de waarde van het Fonds en de samenstelling van de beleggingen van het Fonds per het einde van de eerste helft van het boekjaar.

Het halfjaarbericht zal niet door een accountant gecontroleerd worden. Binnen acht dagen na het opstellen van een halfjaarbericht wordt daarvan door de Directie aan alle Certificaathouders mededeling gedaan. Deze mededeling vermeldt tevens dat het halfjaarbericht door de Directie kosteloos beschikbaar wordt gesteld aan de Certificaathouders.

Indien en voorzover de bestaansduur van het Fonds dat mogelijk maakt, wordt een overzicht van de baten en lasten en de jaarrekeningen van het Fonds (incl. de op de jaarrekening betrekking hebben de verklaringen) van de afgelopen drie jaren opgenomen in het Supplement. Dit geldt tevens voor de laatste halfjaarcijfers van het Fonds.

### **Openbaarmaking**

Ondermeer in de volgende gevallen worden de Certificaathouders door het Fonds bericht:

- de oproeping voor een vergadering van Certificaathouders, niet later dan op de veertiende dag voor de vergadering, waarbij de dag van oproeping en de dag waarop de vergadering wordt gehouden niet worden meegerekend;
- de oproeping voor een vergadering van Aandeelhouders, niet later dan op de vijftiende dag voor de vergadering;
- de betaalbaarstelling van uitkeringen aan Certificaathouders, de samenstelling van de uitkeringen en de wijze van betaalbaarstelling;
- een wijziging in de statuten van Stichting Administratiekantoor of de Administratievoorwaarden;
- een voorstel tot wijziging van de voorwaarden van het Fonds;
- de mededeling van het verzoek aan de Autoriteit Financiële Markten tot intrekking van de vergunning in het kader van de Wtb op verzoek van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV.

De berichtgeving geschiedt door brieven gericht aan de adressen van de Certificaathouders zoals vermeld in het Register of in een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad alsmede op de eigen webpagina van de Directie op de website van Bouwfonds (bereikbaar via [www.bouwfonds.nl/beleggen/beheerder](http://www.bouwfonds.nl/beleggen/beheerder)).

## 7. BEPALING UITGIFTE-, INKOOP- EN VERKOOPPRIJS CERTIFICATEN



### Intrinsieke Waarde

De Intrinsieke Waarde van het Fonds wordt op de Handelsdag door de Directie vastgesteld, of zoveel vaker als door de Directie noodzakelijk wordt geacht. De Intrinsieke Waarde per Certificaat wordt vastgesteld in euro's door de Intrinsieke Waarde van het Fonds te delen door het aantal uitstaande Certificaten.

### Bepaling Handelskoers, Uitgifte-, Inkoop- en Verkooprij Certificaten

Voor de bepaling van de Handelskoers wordt de Intrinsieke Waarde van het Fonds herberekend waarbij de vastgoedbeleggingen van het Fonds worden gewaardeerd op marktwaarde plus Aankoopkosten, waarbij de Aankoopkosten gedurende de looptijd van het Fonds worden afgeschreven. Dit geldt tevens voor het totale bedrag van de structureringskosten. Door dit verschil in waardering ten opzichte van de waardering van de Aankoopkosten en structureringskosten in de financiële verslaglegging zal de Handelskoers gedurende de looptijd van het Fonds hoogstwaarschijnlijk afwijken van de Intrinsieke Waarde van een Certificaat. De reden om deze andere waarderingmethodiek te gebruiken ten behoeve van de bepaling van de Handelskoers is gelegen in het feit dat op deze manier alle Certificaathouders, ongeacht het moment dat ze toetreden tot het Fonds, gelijkelijk delen in de Aankoopkosten en de structureringskosten van het Fonds.

De Uitgifteprijs en de Verkooprij is de aldus berekende Handelskoers verhoogd met een kostenvergoeding van 2,05%. Deze opslag komt ten goede aan het Fonds na aftrek van kosten, zoals de transactievergoeding voor de Directie en distributiekosten. De Certificaten hebben een nominale waarde van € 100,-. Dit betekent dat er bij uitgifte, na aftrek van de nominale waarde en de opslag een agio in het Fonds wordt gestort. Het agio maakt deel uit van het eigen vermogen van het Fonds en telt mee voor de bepaling van de Intrinsieke Waarde. Het agio kan worden aangewend om een uitkering aan de Certificaathouders in Certificaten te bewerkstelligen.

Inkoop van de Certificaten vindt plaats tegen de Inkooprij. Eventueel is bij inkoop dividendbelasting

verschuldigd (zie verder hoofdstuk 8 ('Fiscale aspecten')). De Inkooprij is de Handelskoers per Certificaat vermindert met een kostenvergoeding van 2,5% voor met de inkoop verband houdende kosten. Deze afslag wordt toegevoegd aan het resultaat van het Fonds na aftrek van de kosten in verband met de inkoop door het Fonds.

De Handelskoers, van de per het moment van opvraging meest recent afgewikkelde 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.

Indien op enig moment blijkt dat de Handelskoers onjuist is berekend als gevolg van een berekeningsfout, zal de Certificaathouder onder voorwaarden worden gecompenseerd door de Directie uit het vermogen van het Fonds. Compensatie is slechts mogelijk indien de Certificaathouders zich heeft gemeld bij de Directie en is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1) De gehanteerde Handelskoers is meer dan 1% hoger dan de juiste Handelskoers:
  - Indien er sprake is van uitgifte of verkoop van Certificaten door het Fonds vindt er restitutie plaats ten laste van het vermogen van het Fonds op basis van de juiste Handelskoers.
  - Indien er sprake is van inkoop van Certificaten door het Fonds vindt er geen restitutie plaats.
- 2) De gehanteerde Handelskoers is meer dan 1% lager dan de juiste Handelskoers:
  - Indien er sprake is van uitgifte of verkoop van Certificaten door het Fonds vindt er geen restitutie plaats.
  - Indien er sprake is van inkoop van Certificaten door het Fonds vindt er restitutie plaats ten laste van het vermogen van het Fonds op basis van de juiste Handelskoers.

De genoemde kostenvergoedingen kunnen gewijzigd worden indien er een wijziging optreedt in de bestaande heffing van belastingen en/of rechten en/of kosten van derden met betrekking tot de uitgifte van Certificaten.

In schema:



## 8. FISCALE ASPECTEN



## Algemeen

Het navolgende geeft een algemeen overzicht van de belangrijkste Nederlandse fiscale aspecten van het Fonds, alsmede van het beleggen in het Fonds. Eén en ander is gebaseerd op de fiscale wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels, zoals van kracht op het moment van verschijnen van dit Prospectus met uitzondering van maatregelen die met terugwerkende kracht worden ingevoerd. Het overzicht vormt geen advies over een specifieke situatie. Voor inzicht in de specifieke fiscale gevolgen van het verwerven, houden en overdragen van Certificaten in het Fonds wordt beleggers aangeraden contact op te nemen met de eigen belastingadviseur.

## Fiscale positie van Stichting Administratiekantoor

De Aandelen in het Fonds worden gehouden door Stichting Administratiekantoor welke in ruil voor de Aandelen Certificaten heeft uitgereikt. Deze Certificaten zijn vanuit fiscaal oogpunt volledig vereenzelvigbaar met de onderliggende Aandelen die door Stichting Administratiekantoor worden gehouden. Stichting Administratiekantoor wordt voor de vennootschapsbelasting en dividendbelasting aangemerkt als een fiscaal transparant (dat wil zeggen: niet belastingplichtig) lichaam.

## A) Fiscale positie van het Fonds Vennootschapsbelasting

Het Fonds opteert voor de FBI-status in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting, zoals nader uitgewerkt in het Besluit Beleggingsinstellingen. Een FBI is vennootschapsbelastingplichtig tegen een tarief van 0% en betaalt derhalve feitelijk geen vennootschapsbelasting. Teneinde deze status te verkrijgen en te behouden dient het Fonds te allen tijde aan de volgende voorwaarden te voldoen.

### a) Beleggen van vermogen:

Het statutaire doel en de feitelijke werkzaamheden van het Fonds dienen te bestaan in het beleggen van vermogen.

### b) Financieringslimiet:

Maximaal 60% van de fiscale boekwaarde van de vastgoedobjecten en maximaal 20% van de fiscale boekwaarde van de overige beleggingen mogen door het aangaan van schulden zijn gefinancierd.

### c) Aandeelhouderseisen:

- cr. De Certificaten in het Fonds dienen voor 75% of meer te berusten bij:
- natuurlijke personen;
  - lichamen welke niet zijn onderworpen aan een belasting naar de winst of daarvan zijn vrijgesteld; dan wel bij
  - op de Amsterdamse effectenbeurs genoteerde fiscale belegginginstellingen.

Het Fonds heeft voor een periode van 24 maanden na de oprichting op 8 oktober 2004 ontheffing van deze specifieke aandeelhouderseis gekregen.

- c2. Er mag geen belang van 25% of meer in het Fonds bij een enkel natuurlijk persoon berusten.
- c3. Er mag geen belang van 25% of meer bij een niet in Nederland gevestigd fonds voor gemene rekening, dan wel een niet in Nederland gevestigde vennootschap berusten.
- c4. Er mag geen belang van 25% of meer door tussenkomst van niet in Nederland gevestigde fondsen voor gemene rekening, dan wel niet in Nederland gevestigde vennootschappen berusten bij in Nederland gevestigde lichamen.

### d) Uitelingsverplichting:

Voorts geldt als voorwaarde dat jaarlijks binnen 8 maanden na het einde van het boekjaar wordt voldaan aan de zogenoemde uitdelingsverplichting. Deze houdt in dat het Fonds haar inkomsten, onder aftrek van een deel van de gemaakte kosten, uitkeert aan de Certificaathouders. Het Fonds heeft in beginsel de mogelijkheid het saldo van de ongerealiseerde en gerealiseerde vermogenswinsten en verliezen op effecten alsmede het saldo van gerealiseerde vermogenswinsten en -verliezen op overige beleggingen te reserveren in een herbeleggingreserve, waardoor deze resultaten niet uitgekeerd hoeven worden. Teneinde de uitdelingsverplichting af te ronden bestaat de mogelijkheid om een zogenoemde afrondingsreserve te vormen die maximaal 1% van het gestorte kapitaal bedraagt.

Indien het Fonds op enig moment niet meer aan één of meerdere van de hierboven vermelde eisen voldoet, verliest het Fonds met terugwerkende kracht tot het begin van het betreffende boekjaar de FBI-status. Indien niet (tijdig) wordt voldaan aan de uitdelingsverplichting, verliest het Fonds reeds met ingang van het jaar waarop de uitdelingsverplichting betrekking heeft de FBI-status. Het verlies van de FBI-status heeft tot gevolg dat het Fonds met ingang van het betreffende jaar normaal belastingplichtig wordt, zodat eventuele resultaten die gerealiseerd worden bij verkoop van de beleggingen en alle overige (huur- en dividend)inkomsten in de heffing van de vennootschapsbelasting zullen worden betrokken tegen een tarief van 25,5% over de eerste € 22.689,- en een tarief van 29,6% voor zover de belastbare winst meer dan € 22.689,- bedraagt (cijfers: 2006). Voorts dient in beginsel over de eventuele afrondingsreserve te worden afgerekend voor de vennootschapsbelasting, tenzij deze aan de uitdelingsverplichting over het voorafgaande jaar wordt toegevoegd. De eventuele herbeleggingreserve hoeft daarentegen niet ten gunste van de winst vrij te vallen.

Eventuele dochtervennootschappen van het Fonds zullen in beginsel niet opteren voor de FBI-status en zullen derhalve wel normaal belaste entiteiten zijn voor de vennootschapsbelasting.

### **Dividendbelasting**

Het Fonds dient in beginsel 25% dividendbelasting in te houden op de dividenden die aan de Certificaathouders worden uitgekeerd. Er kan een lager percentage van toepassing zijn indien dividend aan een buitenlandse Certificaathouder wordt uitgekeerd en op grond van een verdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing een lager tarief kan worden geclaimd.

Een inkoop van Certificaten wordt in beginsel aangemerkt als een dividenduitkering voor zover de Inkoopprijs meer bedraagt dan het gemiddelde op de Certificaten gestorte kapitaal. De eventuele herbeleggingsreserve geldt in dat kader als gestort kapitaal. Een uitkering uit de herbeleggingsreserve kan vrij van dividendbelasting plaatsvinden, mits deze als zodanig verwerkt wordt in de boekhouding en jaarrekening. Over stockdividend uitgekeerd uit de (fiscaal erkende) agioreserve en/of de herbeleggingsreserve is geen dividendbelasting verschuldigd. Een inkoop ter tijdelijke belegging kan vrij van dividendbelasting plaatsvinden.

### **Overdrachtsbelasting**

Bij een belegging in Nederlands vastgoed zal het Fonds in beginsel overdrachtsbelasting ter zake van de verkrijging van de onroerende zaken verschuldigd zijn. De overdrachtsbelasting bedraagt 6% van de waarde in het economische verkeer van het verkregen vastgoed of de hogere koopsom. Het Fonds is in beginsel tevens overdrachtsbelasting verschuldigd indien het (tezamen met verbonden natuurlijke personen en/of verbonden lichamen) een belang van eenderde of meer in zogenoemde 'onroerende zaaklichamen' verkrijgt (inclusief aandelen in zichzelf).

Van een onroerende zaaklichaam is sprake indien de bezittingen van een in aandelen verdeeld lichaam op het tijdstip van de verkrijging of op enig tijdstip in het daaraan voorafgaande jaar hoofdzakelijk (dat wil zeggen: 70% of meer) bestaan of hebben bestaan uit in Nederland gelegen onroerende zaken (inclusief rechten waaraan deze zijn onderworpen) en deze onroerende zaken hoofdzakelijk dienstbaar zijn geweest aan het verkrijgen, vervreemden of exploiteren van deze onroerende zaken. Onder omstandigheden kan het Fonds een beroep doen op een vrijstelling of vermindering van overdrachtsbelasting, dit laatste bijvoorbeeld bij verkrijging binnen zes maanden na een eerdere belaste verkrijging.

### **Omzetbelasting**

Het Fonds zal naar verwachting met name BTW vrijgestelde prestaties verrichten (vrijgestelde verhuur). Daardoor kan het Fonds slechts in beperkte mate de aan haar in rekening te brengen BTW in aftrek brengen. Deze BTW betreft met name de BTW op de aanschaf van de te verhuren onroerende zaken (voor zover het Fonds 'nieuwe' onroerende zaken zal aanschaffen danwel onroerende zaken zal aanschaffen waarbij een verzoek tot een voor de BTW belaste levering door het Fonds en verkoper wordt gedaan) en de BTW op aan het Fonds verleende diensten. De meeste diensten die aan het Fonds zullen worden verleend zijn belast met 19% BTW.

### **Buitenlandse belastingheffing**

Met betrekking tot eventuele beleggingen in buitenlands vastgoed geldt dat het Fonds geconfronteerd zal worden met de lokale fiscale wetgeving die van toepassing is.

## **B) Fiscale positie van in Nederland woonachtige particuliere Certificaathouders**

### **Inkomstenbelasting: Box 1 inkomen**

Voor in Nederland woonachtige particuliere Certificaathouders die de Certificaten tot hun ondernemingsvermogen (dienen te) rekenen, alsmede particulieren die met betrekking tot de Certificaten resultaat uit overige werkzaamheden genieten, geldt dat het resultaat op de Certificaten (zowel dividendinkomsten (behoudens indien en voorzover sprake is van meegekocht dividend) als resultaten behaald bij verkoop van de Certificaten) onderdeel vormt van de in Box 1 aan te geven inkomsten uit werk en woning. Deze inkomsten zijn belast tegen het normale progressieve tarief van maximaal 52% (cijfers: 2006).

### **Inkomstenbelasting: Box 2 inkomen**

Voor in Nederland woonachtige particuliere Certificaathouders die een zogenoemd aanmerkelijk belang in het Fonds hebben geldt dat de reguliere voordelen (de dividendinkomsten) en verkoopresultaten onderdeel vormen van de in Box 2 aan te geven inkomsten uit aanmerkelijk belang. Deze voordelen zijn belast tegen een vast tarief van 25% (cijfers: 2006). Van een aanmerkelijk belang is globaal gesteld sprake indien een Certificaathouder al dan niet tezamen met zijn/haar partner 5% of meer van het geplaatste kapitaal in een vennootschap bezit, dan wel rechten heeft om 5% of meer van het geplaatste kapitaal in een vennootschap te verwerven.

### **Inkomstenbelasting: Box 3 inkomen**

Voor in Nederland woonachtige particuliere Certificaathouders die de (inkomsten uit) Certificaten niet tot hun Box 1 en Box 2 inkomen dienen te rekenen geldt dat de Certificaten onderdeel vormen van de in Box 3 aan te geven bezittingen welke inkomsten uit sparen en

beleggen genereren. Inkomsten uit sparen en beleggen worden forfaitair gesteld op 4% van de gemiddelde nettovermogensgrondslag (bezittingen minus schulden in box 3).

De gemiddelde nettovermogensgrondslag wordt bepaald aan de hand van het gemiddelde netto vermogen per 1 januari en per 31 december van het betreffende inkomstenbelastingjaar. Het forfaitaire rendement van 4% wordt belast naar het tarief van 30% (cijfers: 2006), zodat de jaarlijkse belastingdruk 1,2% van het gemiddelde netto belegde vermogen (waaronder de Certificaten) bedraagt. Een deel van het vermogen is vrijgesteld. Dit heffingsvrij vermogen bedraagt € 19.698,- (cijfers: 2006) per persoon. Voor fiscale partners geldt een vrijstelling van € 39.396,- (cijfers: 2006).

### **Dividendbelasting**

In Nederland woonachtige particuliere Certificaathouders kunnen de dividendbelasting die door het Fonds is ingehouden over dividenduitkeringen in beginsel verrekenen met de in Nederland verschuldigde inkomstenbelasting, dan wel terugvragen.

### **Schenkingsrechten en successierechten**

In Nederland zijn schenkingsrechten en successierechten verschuldigd terzake van een schenking respectievelijk nalatenschap van Certificaten indien de schenker respectievelijk de overledene die de Certificaten in bezit heeft of had in Nederland woonachtig is of was, dan wel geacht wordt of werd te zijn.

### **Overdrachtsbelasting**

Indien een belegger, al dan niet tezamen met verbonden natuurlijke personen en/of verbonden lichamen, eenderde of meer van de Certificaten in het Fonds verwerft, zal deze ter zake van deze verkrijging 6% overdrachtsbelasting over de waarde van het verkregen in Nederland gelegen vastgoed verschuldigd zijn.

### **C) Fiscale positie van in Nederland gevestigde vennootschapsbelastingplichtige Certificaathouders** **Vennootschapsbelasting**

Voor in Nederland gevestigde vennootschapsbelastingplichtige Certificaathouders, alsmede beperkt vennootschapsbelastingplichtige Certificaathouders die de Certificaten tot hun ondernemingsvermogen dienen te rekenen, geldt dat het resultaat op de Certificaten onderdeel vormt van de belastbare winst. Het aanhouden van een belang in het Fonds kwalificeert niet voor de zogenoemde deelnemingsvrijstelling. Dit betekent dat ontvangen dividenden, behoudens indien en voor zover sprake is van meegekocht dividend, en winst behaald bij verkoop van de Certificaten belastbaar zijn en dat verliezen

ten laste van de fiscale winst kunnen worden gebracht.

### **Dividendbelasting**

In Nederland gevestigde vennootschapsbelastingplichtige Certificaathouders kunnen de dividendbelasting die door het Fonds is ingehouden over dividenduitkeringen in beginsel verrekenen met de in Nederland verschuldigde vennootschapsbelasting, dan wel terugvragen.

### **Overdrachtsbelasting**

Indien een Certificaathouder, al dan niet tezamen met verbonden natuurlijke personen en/of verbonden lichamen, eenderde of meer van de Certificaten in het Fonds verwerft, zal deze ter zake van deze verkrijging 6% overdrachtsbelasting over de waarde van het verkregen in Nederland gelegen vastgoed verschuldigd zijn.

### **D) Fiscale positie van niet in Nederland ingezeten Certificaathouders**

#### **Algemeen**

In het navolgende wordt er van uitgegaan dat de buitenlandse Certificaathouders:

- niet in Nederland (worden geacht) woonachtig / gevestigd te zijn;
- niet hebben geopteerd om belast te worden conform de regels die van toepassing zijn op in Nederland woonachtige Certificaathouders;
- geen onderneming hebben die geheel dan wel ten dele voor de rekening van de Certificaathouders wordt gedreven door middel van een vaste inrichting of vaste vertegenwoordiger in Nederland waaraan of aan wie de Certificaten kunnen worden toegerekend; en
- geen aanmerkelijk belang in het Fonds hebben.

### **Inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting**

Natuurlijke personen en lichamen die geen inwoner zijn van Nederland zijn geen inkomstenbelasting respectievelijk vennootschapsbelasting in Nederland verschuldigd over het resultaat (dividenden en verkoopwinsten) op de Certificaten.

### **Dividendbelasting**

Natuurlijke personen en lichamen die geen inwoner zijn van Nederland kunnen in aanmerking komen voor een gedeeltelijke of volledige vrijstelling dan wel teruggave van door het Fonds ingehouden dividendbelasting. Of dit het geval zal zijn, en zo ja, in welke mate is afhankelijk van het eventueel van toepassing zijnde verdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing tussen Nederland en het woonland / vestigingsland van de Certificaathouder.



HOGESCHOOL  
UTRECHT



### **Schenkingsrechten en successierechten**

In Nederland zijn geen schenkingsrechten en successierechten verschuldigd terzake van een schenking respectievelijk nalatenschap van Certificaten indien de schenker respectievelijk de overledene die de Certificaten in bezit heeft of had niet in Nederland woonachtig is of was, dan wel geacht wordt of werd te zijn. Er zijn bepaalde wettelijke ficties waardoor een in het buitenland woonachtige Certificaathouder nog maximaal 10 jaar, nadat hij/zij Nederland heeft verlaten, als in Nederland woonachtig kan worden aangemerkt.

### **Recht van overgang**

Indien een particuliere Certificaathouder niet in Nederland woonachtig is, dan wel geacht wordt te zijn, is recht van overgang verschuldigd bij schenking of vererving als de begiftigde of de erfgenaam (tezamen met verbonden natuurlijke personen en/of verbonden lichamen) eenderde of meer van de Certificaten in het Fonds verwerft.

### **Overdrachtsbelasting**

Indien een Certificaathouder, al dan niet tezamen met verbonden natuurlijke personen en/of verbonden lichamen, eenderde of meer van de Certificaten in het Fonds verwerft, zal deze ter zake van deze verkrijging 6% overdrachtsbelasting verschuldigd zijn over de waarde van het verkregen in Nederland gelegen vastgoed (danwel de hogere koopprijs).

### **Buitenlandse belastingheffing**

Certificaathouders die geen inwoner zijn in Nederland zullen met betrekking tot hun deelname in het Fonds geconfronteerd worden met de lokale fiscale wetgeving die in het woonland / vestigingsland van toepassing is.

## 9. KOSTEN EN VERGOEDINGEN



## Introductie

In dit hoofdstuk staan alle kosten en vergoedingen vermeld die verband houden met de oprichting en het management van het Fonds en haar beleggingen. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de

belangrijkste kosten en de diverse vergoedingen die éénmalig of jaarlijks gedurende de looptijd in rekening worden gebracht. In dit hoofdstuk zullen genoemde vergoedingen individueel nader toegelicht worden.

Vergoeding/kosten	Percentage/bedrag	Frequentie
Structureringsvergoeding bij oprichting Fonds	Maximaal € 750.000,-	Eenmalig bij de oprichting van het Fonds
Structureringsvergoeding bij de grotere Emissies	Maximaal € 150.000,-	Bij grotere Emissies
Acquisitievergoeding	1,5% over de gerealiseerde aankoopprijs vastgoedobjecten k.k.	Bij acquisitie van objecten
Dispositievergoeding	1% over de gerealiseerde verkoopprijs vastgoedobjecten k.k.	Bij verkoop van objecten
Kostenvergoeding bij uitgifte en verkoop Certificaten (incl. de transactievergoeding voor de Directie)	2,05% over de Handelskoers	Bij uitgifte en/of verkoop van Certificaten
Kostenvergoeding bij inkoop Certificaten	2,5% over de Handelskoers	Bij inkoop van Certificaten
Winstdeling Directie	25% van de verkoopwinst	Bij verkoop van objecten
Fund management vergoeding	0,15% over de gemiddelde marktwaarde van de vastgoedbeleggingen gedurende een jaar	Jaarlijks
Asset management vergoeding	0,45% over de gemiddelde marktwaarde van de vastgoedbeleggingen gedurende een jaar	Jaarlijks
Directievoering Stichting AK	€ 3.750,- € 15,- per mutatie in het Register	Jaarlijks
Bestandsvergoeding	0,3% over het geplaatste eigen vermogen	Jaarlijks

### **Structureringskosten**

Op de Aanvangsdatum zijn de éénmalige forfaitaire kosten in verband met de oprichting en de structurering van het Fonds ad € 750.000,- aan het Fonds in rekening gebracht. Deze kosten hebben ondermeer betrekking op de adviseurskosten, oprichtingskosten, marketingkosten en de structureringsvergoeding ten behoeve van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV. Het Fonds heeft deze kosten ad € 750.000,- voldaan aan Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV. 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,- (waaronder begrepen ca. € 50.000,- voor marketing) bedragen.

### **Kostenvergoeding bij uitgifte en verkoop van Certificaten**

Het Fonds ontvangt bij uitgifte en verkoop van Certificaten door het Fonds een forfaitaire kostenvergoeding van 2,05% op de Handelskoers, zijnde een aan het Fonds toekomende kostenvergoeding welke mede dient ter dekking van kosten zoals ondermeer de transactie-vergoeding van de Directie en verschuldigde aanbrengprovisies, welke door het Fonds zullen worden voldaan. De transactievergoeding voor de Directie bedraagt 0,5% van de Handelskoers. Indien het Fonds Certificaten uitgeeft danwel verkoopt aan (een vennootschap van) Bouwfonds ter (tijdelijke) belegging en/of ter financiering van een acquisitie ten behoeve van het Fonds, zal deze vennootschap geen kostenvergoeding verschuldigd zijn.

### **Kostenvergoeding bij inkoop van Certificaten**

Het Fonds ontvangt bij de inkoop van Certificaten door het Fonds een forfaitaire kostenvergoeding van 2,5% van de Handelskoers. Indien het Fonds Certificaten inkoop van (een vennootschap van) Bouwfonds die deze Certificaten ter (tijdelijke) belegging en/of ter financiering van een acquisitie ten behoeve van het Fonds heeft gehouden, zal deze vennootschap geen kostenvergoeding verschuldigd zijn.

### **Exploitatiekosten**

Onder exploitatiekosten worden opgenomen de met de exploitatie van vastgoedobjecten samenhangende kosten zoals te betalen rente op aangetrokken vreemd vermogen, onroerende zaakbelasting, kosten van en reserveringen voor onderhoud en verzekeringspremies. De exploitatiekosten zullen tot uitdrukking worden gebracht in het resultaat.

### **Managementkosten**

#### **a) Managementvergoeding:**

De Directie ontvangt op grond van de Managementovereenkomst jaarlijks een vergoeding van 0,15% per jaar over de gemiddelde marktwaarde van de vastgoedbeleggingen gedurende het jaar. De vergoeding zal per kwartaal vooraf door de Directie aan het Fonds in rekening gebracht worden.

#### **b) Asset management vergoeding:**

Op basis van de Asset management overeenkomst bedraagt de asset management vergoeding 0,45% per jaar over de gemiddelde marktwaarde van de vastgoedbeleggingen gedurende het jaar. Ten behoeve van het property management zal ten laste van de asset management vergoeding een vergoeding betaald worden aan de property manager. De asset management vergoeding verminderd met de vergoeding voor het property management zal per kwartaal vooraf door de Directie aan het Fonds in rekening worden gebracht. De vergoeding voor het property management zal per kwartaal vooraf door de property manager rechtstreeks aan het Fonds in rekening worden gebracht.

#### **c) Winstdeling:**

De Directie ontvangt bij verkoop van een vastgoedobject door het Fonds een winstaandeel van 25% in de verkoopwinst van het desbetreffende verkochte vastgoedobject. Onder verkoopwinst wordt in dit verband verstaan de verkoopprijs van het desbetreffende vastgoedobject verminderd met (I) de verkoopkosten, (II) de initiële aankoopprijs, en de pro rata aan het vastgoedobject toe te rekenen (III) initiële Aankoopkosten, (IV) initiële structureringskosten en (V) eventueel later gedane investeringen in het vastgoed anders dan onderhoudslasten welke volgens de jaarrekening ten laste zijn gekomen van het Exploitatieresultaat.

#### **d) Kosten Stichting Administratiekantoor:**

Alle kosten en lasten van Stichting Administratiekantoor komen voor rekening van het Fonds. De (jaarlijks te indexeren) managementvergoeding van Stichting Administratiekantoor bedraagt € 3.750,- per jaar. Daarnaast wordt maximaal € 15,- per mutatie in het Register door Stichting Administratiekantoor in rekening gebracht. De managementvergoeding dient jaarlijks vooraf te worden voldaan. Voor eventuele overige werkzaamheden wordt door Stichting Administratiekantoor een uurtarief in rekening gebracht.

## **Aankoopkosten vastgoedobjecten**

### **a) Acquisitievergoeding:**

Bij aankoop van vastgoedobjecten brengt de Directie aan het Fonds over de gerealiseerde aankoopprijs k.k. een forfaitaire vergoeding in rekening van 1,5%.

### **b) Overdrachtsbelasting:**

Bij aankoop van vastgoedobjecten is veelal overdrachtsbelasting verschuldigd (voor in Nederland gelegen vastgoed bedraagt dit percentage 6%) behoudens voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden voor een van de vrijstellingen van overdrachtsbelasting of vermindering van het bedrag waarover overdrachtsbelasting is verschuldigd.

### **c) Notariskosten:**

Bij aankoop van vastgoedobjecten alsmede voor de vestiging van een hypotheekrecht op een vastgoedobject zijn notariskosten verschuldigd.

### **d) Externe adviseurs:**

Bij aankoop van vastgoed zijn vaak externe adviseurs betrokken zoals taxateurs, juristen, fiscalisten en makelaars. De kosten hiervan worden ten laste van het Fonds gebracht, indien en voorzover de verkoper van het vastgoed deze kosten niet (gedeeltelijk) betaalt. Indien het vastgoed wordt verkregen via bemiddeling van een externe makelaar zal de acquisitievergoeding van de Directie verminderd worden met 0,25% van de aankoopprijs van het vastgoed.

### **e) Afsluit- en transactiekosten:**

Bij het afsluiten van financieringen en overige financiële instrumenten zijn afsluit- en transactiekosten verschuldigd.

## **Verkoopkosten vastgoedobjecten**

### **a) Dispositievergoeding:**

Bij verkoop van vastgoedobjecten brengt de Directie aan het Fonds over de gerealiseerde verkoopprijs k.k. een forfaitaire vergoeding in rekening van 1%.

### **b) Externe adviseurs:**

Bij verkoop van vastgoedobjecten of de aandelen gehouden door het Fonds zijn vaak externe adviseurs betrokken zoals taxateurs, juristen, fiscalisten en makelaars. De kosten hiervan worden ten laste van het Fonds gebracht.

### **c) Kosten van het beëindigen van de financiering:**

Bij verkoop van vastgoedobjecten zijn, afhankelijk van de financieringsvoorwaarden, vergoedingen verschuldigd aan de financier in verband met vervroegde aflossing van de financiering en beëindiging van overige financieringsinstrumenten.

## **Bestandsvergoeding**

Teneinde haar mogelijkheden om nieuwe Certificaten uit te geven, te vergroten, kan het Fonds gebruik maken van de diensten van andere financiële instellingen en tussenpersonen waarmee distributieovereenkomsten of remisierovereenkomsten worden gesloten. Distributeurs of remisiërs ontvangen ten laste van het resultaat van het Fonds een jaarlijkse bestandsvergoeding van maximaal 0,3% over het door hen geplaatste eigen vermogen van het Fonds.

## **Afsluit- en transactiekosten vastgoed**

De eventueel verschuldigde afsluit- en transactiekosten met betrekking tot de beleggingen (anders dan Aankoopkosten van de vastgoedobjecten), zoals externe kosten van het due diligence onderzoek ten behoeve van de selectie en acquisitie van het vastgoed of vastgoedaandelen.

## **Herontwikkelingskosten**

Herontwikkelingskosten zijn de kosten die verband houden met de herontwikkeling van de vastgoedobjecten van het Fonds. Deze kosten komen ten laste van het resultaat van het Fonds.

## **Financieringskosten**

Financieringskosten zijn de kosten (zoals rente) die direct in relatie staan tot de inkoopfaciliteit, de exploitatie en financiering van vastgoedobjecten en de beleggingen in de vastgoed beleggingsinstellingen en niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen.

## **Fondskosten**

De jaarlijkse kosten voor ondermeer de externe accountant (ten bedrage van maximaal € 17.000,- per jaar), het toezicht door de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank (ten bedrage van ca. € 6.000,- per jaar), publicaties, drukwerk, taxaties, juridische, fiscale en overige adviezen, informatieverzorging, en overige (onvoorziene) kosten worden rechtstreeks door het Fonds voldaan.

## **BTW**

Voor alle vergoedingen en kosten die in dit hoofdstuk aan de orde komen geldt dat zij exclusief eventueel verschuldigde BTW zijn, danwel eventueel gemis aan vooraf trek van BTW ontstaan bij de ontvanger van de vergoeding of ontstaan bij een andere vennootschap in de structuur. Gemis aan vooraf trek van BTW doet zich voor indien een vennootschap door het verrichten van vrijgestelde prestaties tegen vergoeding zelf geen BTW op kosten kan verrekenen. Door de aard van de huurders zal genoemde BTW (grotendeels) niet aftrekbaar zijn voor het Fonds.

## 10. VERKLARING VAN DE DIRECTIE



Het Prospectus is samengesteld door de Directie. De in het Prospectus opgenomen gegevens zijn, voor zover aan de Directie van het Fonds redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, in overeenstemming met de werkelijkheid en er zijn geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Voorts verklaart de Directie dat zijzelf als beheerder van het Fonds en het Fonds zelf voldoen aan de bij of krachtens de wet gestelde regels en dat het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens het Btb 2005 gestelde regels.

Het Fonds is momenteel niet verwickeld in gerechtelijke procedures.

De Directie is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens zoals opgenomen in het Prospectus.

Hoewelaken, 15 maart 2006  
Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV

## 11. ACCOUNTANTSVERKLARING



### **Opdracht**

Wij hebben kennis genomen van het prospectus d.d. 15 maart 2006 van Bouwfonds Office Value Fund N.V. te Hoevelaken, met als doel vast te stellen of het prospectus die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van de Wet toezicht beleggingsinstellingen vereist zijn. Het prospectus is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de N.V. (Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer B.V.). Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring te verstrekken zoals bedoeld in artikel 41.4 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen.

### **Werkzaamheden**

Op grond van in Nederland van kracht zijnde richtlijnen voor accountantscontrole, dienen onze werkzaamheden zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het prospectus die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van de Wet Toezicht Beleggingsinstellingen vereist zijn. Tenzij het tegendeel uitdrukkelijk in het prospectus is vermeld, is op de in het prospectus opgenomen gegevens geen accountantscontrole toegepast, danwel zijn geen beoordelingswerkzaamheden verricht. Wij zijn van mening dat onze werkzaamheden een deugdelijke grondslag vormen voor ons oordeel.

### **Oordeel**

Wij zijn van oordeel dat het prospectus die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van de Wet toezicht beleggingsinstellingen vereist zijn.

Amsterdam, 15 maart 2006

Ernst & Young Accountants,  
Namens deze

Drs. R.W. Gierman RA      Mr. drs. G.H.C. de Meris RA

## BIJLAGEN



# BIJLAGE 1 - STATUTEN FONDS

## Statuten

### Definities.

#### Artikel 1.

1.1. De volgende begrippen hebben in deze statuten de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:

**Aandeelhoudersregister:** het in artikel 11, lid 1, omschreven register;

**Accountant:** de registeraccountant die de opdracht heeft de door de Directie opgemaakte jaarrekening te onderzoeken overeenkomstig het bepaalde in artikel 2:393, lid 3, Burgerlijk Wetboek;

**Algemene Vergadering:** de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap;

**Directie:** de Directie van de vennootschap;

**Prioriteit:** de vergadering van houders van prioriteitsaandelen.

1.2. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat in lid 1 is omschreven in het meervoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde beschrijving, in het enkelvoud de betekenis als in lid 1 is omschreven. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat in lid 1 is omschreven in het enkelvoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde beschrijving, in het meervoud de betekenis als in lid 1 is omschreven.

### Naam. Zetel.

#### Artikel 2.

De vennootschap draagt de naam: Bouwfonds Office Value Fund N.V. Zij is gevestigd te Hoevelaken.

### Doel.

#### Artikel 3.

- 3.1. De vennootschap heeft ten doel het beleggen van vermogen in effecten en andere vermogensbestanddelen met toepassing van het beginsel van risicospreiding teneinde de aandeelhouders in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.
- 3.2. De vennootschap zal de in lid 1 vermelde doelstelling onder andere trachten te verwezenlijken door het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren en verhuren van registergoederen en niet-registergoederen, het aantrekken van geldleningen in verband met de financiering van de beleggingen en tenslotte al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

### Kapitaal en aandelen.

#### Artikel 4.

- 4.1. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt een miljoen honderd vijftigduizend euro (€ 1.150.000,-). Het is verdeeld in vijf (5) prioriteitsaandelen van honderd euro (€ 100,-) elk en elfduizend vierhonderd vijfnegentig (11.495) gewone aandelen van honderd euro (€ 100,-) elk.
- 4.2. De aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd, de prioriteitsaandelen van Pr af en de gewone aandelen van 1 af.
- 4.3. Er worden geen aandeelbewijzen uitgegeven.

4.4. Waar in deze statuten gesproken wordt van aandelen en aandeelhouders, zijn daaronder de aandelen van elke soort respectievelijk de houders van aandelen van elke soort begrepen, tenzij het tegendeel uitdrukkelijk blijkt. Indien en zolang geen prioriteitsaandelen zijn geplaatst of op alle geplaatste prioriteitsaandelen geen stem kan worden uitgebracht, oefent de Algemene Vergadering de aan de Prioriteit bij deze statuten toegekende bevoegdheden uit, met dien verstande dat alsdan een door de statuten voorgeschreven voorstel of voordracht van de Prioriteit aan de Algemene Vergadering of een door de statuten voorgeschreven goedkeuring door de Prioriteit van een besluit van de Algemene Vergadering niet is vereist.

4.5. De vennootschap mag niet, met het oog op het nemen of verkrijgen door anderen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, zekerheid stellen, een koersgarantie geven, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins naast of voor anderen verbinden.

4.6. Is de som van het geplaatste kapitaal en de overige reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden, geringer dan het laatst vastgestelde wettelijk minimumkapitaal, dan moet de vennootschap een reserve aanhouden ter grootte van het verschil.

4.7. Op de prioriteitsaandelen kan geen pandrecht worden gevestigd.

### Uitgifte van aandelen.

#### Artikel 5.

- 5.1. De Algemene Vergadering besluit onder voorafgaande goedkeuring van de Prioriteit tot uitgifte van aandelen. De Algemene Vergadering kan onder voorafgaande goedkeuring van de Prioriteit de Directie aanwijzen als het tot uitgifte bevoegde orgaan. Zolang de Directie tot uitgifte bevoegd is, kan de Algemene Vergadering niet tot uitgifte besluiten.
- 5.2. Het tot uitgifte bevoegde orgaan stelt onder voorafgaande goedkeuring van de Prioriteit de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte vast.
- 5.3. Onverminderd het bepaalde in artikel 2:80, lid 1, Burgerlijk Wetboek worden aandelen nimmer beneden pari uitgegeven.
- 5.4. Indien de Directie wordt aangewezen als bevoegd orgaan om tot uitgifte van aandelen te besluiten, wordt bij die aanwijzing bepaald hoeveel en welk soort aandelen mogen worden uitgegeven. Bij een dergelijke aanwijzing wordt tevens de duur van de aanwijzing, welke ten hoogste vijf jaren kan bedragen, vastgesteld. De aanwijzing kan telkens voor niet langer dan vijf jaren worden verlengd. Tenzij bij de aanwijzing anders is bepaald, kan zij niet worden ingetrokken.
- 5.5. Uitgifte van aandelen geschiedt bij notariële akte, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:86 Burgerlijk Wetboek.

- 5.6. De vennootschap legt binnen acht dagen na een besluit van de Algemene Vergadering tot uitgifte of tot aanwijzing een volledige tekst neer ten kantore van het handelsregister.

#### **Storting op aandelen.**

##### **Artikel 6.**

- 6.1. Aandelen worden slechts tegen volstorting uitgegeven.  
6.2. Storting moet in geld geschieden voor zover niet een andere inbreng is overeengekomen.  
6.3. Storting in geld kan in vreemd geld geschieden indien de vennootschap daarin toestemt.  
6.4. De Directie is bevoegd om zonder goedkeuring van de Algemene Vergadering maar met voorafgaande goedkeuring van de Prioriteit de rechtshandelingen te verrichten bedoeld in artikel 2:94, lid 1 Burgerlijk Wetboek.

#### **Voorkeursrecht.**

##### **Artikel 7.**

- 7.1. Bij uitgifte van gewone aandelen heeft iedere houder van gewone aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijke bedrag van zijn gewone aandelen, onverminderd het bepaalde in lid 3 en onverminderd het bepaalde in artikel 2:96a lid 1 tweede zin Burgerlijk Wetboek. Indien een aandeelhouder aan wie zodanig voorkeursrecht toekomt, daarvan niet of niet volledig gebruik maakt, komt voor het vrijvallend gedeelte het voorkeursrecht op gelijke wijze toe aan de overige houders van gewone aandelen. Maken deze laatsten tezamen niet of niet volledig van het voorkeursrecht gebruik, dan is de Algemene Vergadering onder goedkeuring van de Prioriteit ten aanzien van het dan vrijvallend gedeelte vrij in de keuze van degenen aan wie uitgifte - eventueel tegen een hogere koers - zal geschieden.  
7.2. Houders van prioriteitsaandelen hebben geen voorkeursrecht op uit te geven aandelen. Houders van gewone aandelen hebben geen voorkeursrecht op uit te geven prioriteitsaandelen.  
7.3. Het voorkeursrecht kan onder goedkeuring van de Prioriteit, telkens voor een enkele uitgifte, worden beperkt of uitgesloten bij besluit van het tot uitgifte bevoegde orgaan. In het voorstel hiertoe moeten de redenen voor het voorstel en de keuze van de voorgenomen koers van uitgifte schriftelijk worden toegelicht.  
7.4. Het voorkeursrecht is niet afzonderlijk vervaemdbaar.  
7.5. Indien ter zake van een uitgifte een voorkeursrecht bestaat, stelt de Algemene Vergadering onder goedkeuring van de Prioriteit en met inachtneming van het in dit artikel bepaalde, bij het besluit tot uitgifte de wijze waarop en het tijdvak waarin het voorkeursrecht kan worden uitgeoefend, vast. Dat tijdvak belooft ten minste vier weken na de dag van verzending van de in lid 6 bedoelde mededeling.  
7.6. De vennootschap doet mededeling aan alle aandeelhouders van een uitgifte met voorkeursrecht en van het

tijdvak waarin dat kan worden uitgeoefend.

- 7.7. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, maar is niet van toepassing op het uitgeven van aandelen aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.

#### **Verkrijging en vervreemding van eigen aandelen.**

##### **Artikel 8.**

- 8.1. De Directie kan, doch slechts met machtiging van de Algemene Vergadering en de Prioriteit, de vennootschap een zodanig aantal volgestorte aandelen in haar eigen kapitaal onder bezwarende titel doen verkrijgen, dat het nominale bedrag van de te verkrijgen en van de reeds door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tezamen gehouden aandelen in haar kapitaal niet meer dan een/tiende van het geplaatste bedraagt met dien verstande, dat indien het gewone aandelen betreft, die een/tiende wordt verminderd met het in het maatschappelijk kapitaal begrepen nominaal bedrag aan prioriteitsaandelen en voorts onverminderd het daaromtrent overigens in de wet bepaalde.  
8.2. De Directie is bevoegd, doch slechts met machtiging van de Prioriteit, tot vervreemding van de door de vennootschap verworven aandelen in haar eigen kapitaal.  
8.3. Indien certificaten van aandelen in de vennootschap zijn uitgegeven, worden deze voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 met aandelen gelijkgesteld.  
8.4. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan kan in de Algemene Vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een van hen de certificaten houdt. De vruchtgebruiker of pandhouder van een aandeel dat aan de vennootschap of een dochtermaatschappij toebehoort, is evenwel niet van het stemrecht uitgesloten indien het vruchtgebruik of het pandrecht was gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of die dochtermaatschappij toebehoorde. De vennootschap of een dochtermaatschappij kan geen stem uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft. Bij de vaststelling in hoeverre de aandeelhouders stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of in hoeverre het aandelenkapitaal verschaft wordt of vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvoor ingevolge het vorenstaande geen stem kan worden uitgebracht.  
8.5. Bij de berekening van de verdeling van een voor uitkering op aandelen bestemd bedrag tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt niet mee, tenzij op deze aandelen een pandrecht of een recht van vruchtgebruik rust.

#### **Kapitaalvermindering.**

##### **Artikel 9.**

- 9.1. De Algemene Vergadering kan, op voorstel van de Directie en met inachtneming van het bepaalde in arti-

kel 2:99 Burgerlijk Wetboek, besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door het bedrag van de aandelen bij statutenwijziging te verminderen, mits het geplaatste kapitaal niet kleiner wordt dan het ten tijde van het besluit laatst vastgestelde wettelijk minimumkapitaal.

- 9.2. Intrekking van aandelen kan betreffen aandelen die de vennootschap zelf houdt of waarvan zij de certificaten houdt. Intrekking van aandelen kan ook betreffen alle prioriteitsaandelen, mits met terugbetaling van hun nominale bedrag.
- 9.3. Vermindering van het bedrag van aandelen zonder terugbetaling moet naar evenredigheid op alle aandelen van een zelfde soort geschieden.
- 9.4. Gedeeltelijke terugbetaling op aandelen kan slechts naar evenredigheid hetzij op alle aandelen hetzij uitsluitend op de gewone aandelen geschieden. Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken aandeelhouders.
- 9.5. Voor de geldigheid van een besluit tot intrekking met terugbetaling van alle prioriteitsaandelen is vereist een voorafgaand of gelijktijdig goedkeurend besluit van de Prioriteit.
- 9.6. De oproeping tot een Algemene Vergadering waarin een in dit artikel genoemd besluit wordt genomen, vermeldt het doel van de kapitaalvermindering en de wijze van uitvoering. In het besluit tot kapitaalvermindering moeten de aandelen waarop het besluit betrekking heeft, worden aangewezen en moet de uitvoering van het besluit zijn geregeld.  
De vennootschap legt een besluit tot vermindering van het geplaatste kapitaal neer ten kantore van het handelsregister en kondigt de nederlegging aan in een landelijk verspreid dagblad.

#### **Certificaten.**

##### **Artikel 10.**

Onder certificaathoudersrechten worden in deze statuten verstaan de krachtens de wet aan de houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen toegekende rechten, waaronder begrepen het recht tot Algemene Vergaderingen opgeroepen te worden, het recht die vergaderingen in persoon of bij schriftelijk gevolmachtigde bij te wonen, het recht daarin het woord te voeren en het recht de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de daaraan toe te voegen overige gegevens ten kantore van de vennootschap in te zien en er kosteloos een afschrift van te verkrijgen.

#### **Aandeelhoudersregister.**

##### **Artikel 11.**

- 11.1. De Directie houdt een register waarin de namen en adressen van alle aandeelhouders worden opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, het aantal en de soort van de door hen gehouden aandelen, de datum van de erkenning of

betekening, alsmede van het op ieder aandeel gestorte bedrag en van alle andere gegevens die daarin krachtens de wet moeten worden opgenomen.

- 11.2. Het register wordt regelmatig bijgehouden.
- 11.3. De Directie verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder, een vruchtgebruiker en een pandhouder om niet een (niet-verhandelbaar) uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel.
- 11.4. De Directie legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders, alsmede van de vruchtgebruikers en pandhouders die de certificaathoudersrechten hebben.
- 11.5. Iedere aandeelhouder, vruchtgebruiker, pandhouder en certificaathouder is verplicht aan de Directie zijn adres op te geven.

#### **Gemeenschap.**

##### **Artikel 12.**

Indien aandelen of daarvoor met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten tot een gemeenschap behoren, kunnen de gezamenlijke deelgenoten zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon tegenover de vennootschap doen vertegenwoordigen. De gezamenlijke deelgenoten kunnen ook meer dan een persoon aanwijzen.

#### **Oproepingen en mededelingen.**

##### **Artikel 13.**

- 13.1. Oproepingen en mededelingen geschieden in een landelijk verspreid Nederlands dagblad, bij al dan niet aangetekende brief of bij deurwaardersexploit. Indien het betreft oproepingen en mededelingen bij al dan niet aangetekende brief of bij deurwaardersexploit aan aandeelhouders en certificaathouders, geschieden deze aan de laatstelijk aan de Directie opgegeven adressen. Betreft het mededelingen door aandeelhouders of door certificaathouders aan de Directie of aan de persoon, bedoeld in artikel 16 lid 6, dan geschieden deze aan het kantoor van de vennootschap.
- 13.2. Als datum van een oproeping of mededeling geldt de datum van het stempel van het bewijs van terpostbezorging van de aangetekende brief respectievelijk van verzending door de vennootschap respectievelijk van de dag van betekening van het deurwaardersexploit.
- 13.3. Mededelingen die krachtens de wet of de statuten aan de Algemene Vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door opneming in de oproepingsbrieven.

#### **Wijze van levering van aandelen.**

##### **Artikel 14.**

De levering van aandelen of van een recht van vruchtgebruik op aandelen, dan wel de vestiging of afstand van een recht van vruchtgebruik of van een pandrecht op aandelen, geschiedt bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:86 Burgerlijk Wetboek.

Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de

rechtshandeling partij is, kunnen de aan de aandelen verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat:

- de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend;
- de akte aan de vennootschap is betekend; of
- de vennootschap de rechtshandeling eigener beweging heeft erkend door inschrijving in het aandeelhoudersregister,

alles met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 2:86a en 2:86b Burgerlijk Wetboek.

#### **Blokkeringsregeling.**

##### **Artikel 15.**

- 15.1. Overdracht van aandelen in de vennootschap, daaronder niet begrepen vervreemding door de vennootschap van door haar verkregen aandelen in haar eigen kapitaal, kan slechts geschieden met inachtneming van de leden 2 tot en met 7 van dit artikel.
- 15.2. De aandeelhouder die een of meer aandelen wil overdragen behoeft daartoe de goedkeuring van de Directie.
- 15.3. De overdracht moet plaats vinden binnen drie maanden nadat de goedkeuring is verleend of wordt geacht te zijn verleend.
- 15.4. De goedkeuring wordt geacht te zijn verleend, indien de Directie niet gelijktijdig met de weigering van de goedkeuring aan de verzoeker opgaaf doet van een of meer gegadigden die bereid zijn al de aandelen waarop het verzoek om goedkeuring betrekking heeft, tegen contante betaling te kopen, tegen de prijs vastgesteld op de wijze als omschreven in lid 5; de vennootschap zelf kan slechts met goedkeuring van de verzoeker als gegadigde worden aangewezen. De goedkeuring wordt eveneens geacht te zijn verleend, indien de Directie niet binnen zes weken na het verzoek om goedkeuring op dat verzoek heeft beslist.
- 15.5. De verzoeker en de door hem aanvaarde gegadigden zullen in onderling overleg de in lid 4 bedoelde prijs vaststellen. Bij gebreke van overeenstemming geschiedt de vaststelling van de prijs door een onafhankelijke deskundige, aan te wijzen door de Directie en de verzoeker in onderling overleg.
- 15.6. Indien de Directie en de verzoeker omtrent de aanwijzing van de onafhankelijke deskundige geen overeenstemming bereiken, geschiedt die aanwijzing door de voorzitter van de kamer van koophandel en fabrieken, in welker gebied de vennootschap haar hoofdvestiging heeft.
- 15.7. De prijs van de aandelen dient door de onafhankelijke deskundige binnen drie maanden na diens aanwijzing te worden vastgesteld. Na de prijsvaststelling is de verzoeker gedurende een maand vrij te beslissen of hij zijn aandelen aan de aangewezen gegadigden zal overdragen.

#### **Directie.**

##### **Artikel 16.**

- 16.1. De vennootschap wordt bestuurd door een Directie, bestaande uit een door de Prioriteit te bepalen aantal van een of meer directeuren. Een rechtspersoon kan

tot directeur worden benoemd.

- 16.2. Directeuren worden benoemd door de Algemene Vergadering. De Algemene Vergadering kan hen te allen tijde schorsen en ontslaan.
- 16.3. Indien moet worden overgegaan tot benoeming van een directeur, zal de Prioriteit een bindende voordracht opmaken. De Directie zal de Prioriteit uitnodigen om binnen zestig dagen een voordracht op te maken, zodanig dat voor elke benoeming een keuze kan worden gedaan uit ten minste twee personen. De Algemene Vergadering kan echter aan deze voordracht steeds het bindend karakter ontnemen bij een besluit, dat genomen wordt met een meerderheid van ten minste twee derden van de uitgebrachte stemmen, indien die meerderheid meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigt. De voordracht wordt in de oproeping tot de Algemene Vergadering waarin de benoeming aan de orde wordt gesteld, opgenomen. Is een voordracht niet of niet tijdig opgemaakt, dan wordt daarvan in de oproeping mededeling gedaan. Is een voordracht niet of niet tijdig opgemaakt, dan is de Algemene Vergadering in de benoeming vrij.
- 16.4. De Algemene Vergadering kan een besluit tot schorsing of ontslag van een directeur, tenzij op voorstel van de Prioriteit, slechts nemen met een meerderheid van ten minste twee derden van de uitgebrachte stemmen, indien die meerderheid meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigt. Inzake onderwerpen, als bedoeld in dit lid en het derde lid, kan niet met gebruikmaking van artikel 2:120 lid 3 Burgerlijk Wetboek een tweede Algemene Vergadering worden bijeengeroepen.
- 16.5. Indien de Algemene Vergadering een directeur heeft geschorst, dient de Algemene Vergadering binnen drie maanden na ingang van de schorsing te besluiten hetzij tot ontslag hetzij tot opheffing of handhaving van de schorsing; bij gebreke daarvan vervalt de schorsing. Een besluit tot handhaving van de schorsing kan slechts eenmaal worden genomen en de schorsing kan daarbij ten hoogste worden gehandhaafd voor drie maanden, ingaande op de dag waarop de Algemene Vergadering het besluit tot handhaving heeft genomen. Indien de Algemene Vergadering niet binnen de voor de handhaving bepaalde termijn tot ontslag of tot opheffing van de schorsing heeft besloten, vervalt de schorsing. Een geschorste directeur wordt in de gelegenheid gesteld zich in de Algemene Vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.
- 16.6. Ingeval van belet of ontstentenis van een of meer directeuren zijn de overblijvende directeuren of is de enig overblijvende directeur tijdelijk met het bestuur belast. Ingeval van belet of ontstentenis van alle directeuren of de enige directeur is de persoon die de

Algemene Vergadering daartoe heeft aangewezen casu quo zal aanwijzen, tijdelijk met het bestuur belast. Ingeval van ontstentenis neemt de in de vorige zin bedoelde persoon zo spoedig mogelijk de nodige maatregelen teneinde een definitieve voorziening te doen treffen.

#### **Arbeidsvoorwaarden directeuren.**

##### **Artikel 17.**

De Prioriteit stelt de arbeidsvoorwaarden van de directeuren vast.

#### **Besluitvorming Directie.**

##### **Artikel 18.**

- 18.1. De Directie kan, met inachtneming van deze statuten, een reglement opstellen, waarin aangelegenheden, haar intern betreffende, worden geregeld. Voorts kunnen de directeuren, al dan niet bij reglement, hun werkzaamheden onderling verdelen.
- 18.2. De Directie vergadert zo dikwijls een directeur het verlangt. Zij besluit bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.  
Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
- 18.3. De Directie kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk, telegrafisch, per telex of per telecopier geschiedt en alle directeuren zich voor het desbetreffende voorstel uitspreken.
- 18.4. De Directie behoeft de goedkeuring van de Prioriteit voor in een daartoe strekkend besluit van de Prioriteit omschreven besluiten.

#### **Vertegenwoordiging.**

##### **Artikel 19.**

- 19.1. De Directie is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één directeur is, kan de vennootschap ook worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende directeuren.
- 19.2. Indien een directeur in privé een overeenkomst met de vennootschap sluit of in privé enigerlei procedure tegen de vennootschap voert, kan de vennootschap, met inachtneming van het in het eerste lid bepaalde, ter zake worden vertegenwoordigd door een van de andere directeuren, tenzij de Algemene Vergadering daartoe een persoon aanwijst of de wet op andere wijze in de aanwijzing voorziet. Zodanige persoon kan ook zijn de directeur, te wiens aanzien het strijdig belang bestaat. Indien een directeur op een andere wijze dan in de eerste zin van dit lid omschreven een belang heeft dat strijdig is met dat van de vennootschap, is hij, evenals iedere andere directeur, met inachtneming van het in het eerste lid bepaalde, bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen.

#### **Procuratiehouders.**

##### **Artikel 20.**

De Directie kan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 lid 4, aan een of meer personen, al dan niet in dienst van de vennootschap, procuratie of anderszins door-

lopende vertegenwoordigingsbevoegdheid verlenen. Tevens kan de Directie aan personen als in de vorige zin bedoeld, alsook aan andere personen, mits in dienst van de vennootschap, zodanige titel toekennen, als zij zal verkiezen.

#### **Algemene Vergaderingen.**

##### **Artikel 21.**

- 21.1. De jaarlijkse Algemene Vergadering wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
- 21.2. De agenda voor deze vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:
  - a. de behandeling van het schriftelijke jaarverslag van de Directie omtrent de zaken van de vennootschap en het gevoerde bestuur;
  - b. de vaststelling van de jaarrekening;
  - c. de bepaling van de winstbestemming;
  - d. de verlening van decharge aan directeuren voor hun bestuur over het afgelopen boekjaar.De hiervoor bedoelde onderwerpen behoeven op die agenda niet te worden opgenomen, indien de termijn voor het opmaken van de jaarrekening en het overleggen van het jaarverslag is verlengd of een voorstel daartoe op die agenda is geplaatst; het sub a bedoelde onderwerp behoeft evenmin op die agenda te worden opgenomen indien artikel 2:391 Burgerlijk Wetboek niet voor de vennootschap geldt.  
In de jaarlijkse Algemene Vergadering wordt voorts behandeld hetgeen met inachtneming van artikel 22 leden 2 en 3 verder op de agenda is geplaatst.
- 21.3. Een Algemene Vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls de Directie of de Prioriteit het wenselijk acht. Bovendien zal een Algemene Vergadering worden bijeengeroepen, zodra een of meer personen, tezamen gerechtigd tot het uitbrengen van ten minste een tiende gedeelte van het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht, dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen aan de Directie verzoeken.

#### **Plaats van de vergadering en oproeping.**

##### **Artikel 22.**

- 22.1. De Algemene Vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar statutaire zetel heeft of te Rotterdam, Amsterdam, Den Haag, Utrecht, Amersfoort of Schiphol (gemeente Haarlemmermeer). In een elders gehouden Algemene Vergadering kunnen slechts geldige besluiten worden genomen, indien het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd en alle certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 22.2. Aandeelhouders en certificaathouders worden tot de Algemene Vergadering opgeroepen door de Directie of een directeur, dan wel door een daartoe door de Prioriteit aangewezen houder van één of meer prioriteitsaandelen. Indien in het geval als bedoeld in de tweede zin van artikel 21 lid 3, een directeur niet de Algemene Vergadering zodanig bijeenroept dat zij binnen vier weken na het verzoek wordt gehouden, is

ieder van de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd, met inachtneming van het daaromtrent in deze statuten bepaalde. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld.

- 22.3. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering. Was die termijn korter of heeft de oproeping niet plaatsgehad, dan kunnen geen wettige besluiten worden genomen, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd en alle certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Ten aanzien van onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn zijn aangekondigd, vindt het bepaalde in de vorige zin overeenkomstige toepassing.

#### **Leiding van de vergadering en notulen.**

##### **Artikel 23.**

- 23.1. De Prioriteit benoemt de voorzitter van de Algemene Vergadering. De voorzitter wijst de secretaris aan.
- 23.2. Tenzij van het ter vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering dan wel vastgesteld door een volgende vergadering; in het laatste geval worden zij ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering ondertekend.
- 23.3. De voorzitter van de vergadering en voorts iedere directeur kan te allen tijde opdracht geven tot het opmaken van een notarieel proces-verbaal op kosten van de vennootschap.
- 23.4. De voorzitter van de desbetreffende vergadering is bevoegd andere personen dan aandeelhouders, hun vertegenwoordigers en directeuren tot de Algemene Vergadering toe te laten.

#### **Stemrecht.**

##### **Artikel 24.**

- 24.1. In de Algemene Vergadering geeft ieder aandeel recht op het uitbrengen van één stem. Aan vruchtgebruikers en pandhouders van aandelen kan niet het aan die aandelen verbonden stemrecht worden toegekend. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
- 24.2. Besluiten worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij uitdrukkelijk een grotere meerderheid wordt voorgeschreven.
- 24.3. De voorzitter bepaalt de wijze van stemming, met dien verstande dat, indien een van de stemgerechtigde aanwezigen dit verlangt, stemming over benoeming, schorsing en ontslag van personen bij gesloten ongetekende briefjes geschiedt.
- 24.4. Bij staking van stemmen over benoeming van

personen komt geen besluit tot stand.

Indien echter de stemmen staken omtrent personen die op een bindende voordracht zijn geplaatst, is degene van hen die als eerste op die voordracht voorkomt, benoemd.

- 24.5. Bij staking van stemmen over andere onderwerpen is het voorstel verworpen, onverminderd het bepaalde in artikel 29 lid 3 laatste zin.
- 24.6. Iedere certificaathouder is bevoegd de Algemene Vergaderingen bij te wonen en daarin het woord te voeren, maar heeft niet het recht stem uit te brengen.
- 24.7. Aandeelhouders en certificaathouders kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.
- 24.8. De directeuren zijn bevoegd de Algemene Vergaderingen bij te wonen en hebben als zodanig in de Algemene Vergaderingen een raadgevende stem.

#### **Besluitvorming buiten vergadering.**

##### **Artikel 25.**

- 25.1. Aandeelhouders kunnen alle besluiten die zij in vergadering kunnen nemen, buiten vergadering nemen. De directeuren worden in de gelegenheid gesteld over het voorstel advies uit te brengen, tenzij dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Besluiten kunnen niet buiten vergadering worden genomen, indien met medewerking van de vennootschap certificaten van aandelen zijn uitgegeven. Een besluit buiten vergadering is slechts geldig, indien alle stemgerechtigden schriftelijk, telegrafisch, per telex of per telecopier ten gunste van het desbetreffende voorstel stem hebben uitgebracht. Degenen die buiten vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld mededeling aan de Directie.
- 25.2. Van een besluit, als bedoeld in lid 1, maakt een directeur in het notulenregister van de Algemene Vergadering melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende Algemene Vergadering door de voorzitter van die vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de Algemene Vergadering bewaard, en wordt, zodra het besluit is genomen, daarvan mededeling gedaan aan degenen die het besluit hebben genomen.

#### **Vergaderingen van houders van prioriteitsaandelen.**

##### **Artikel 26.**

- 26.1. Een vergadering van houders van prioriteitsaandelen wordt gehouden zo dikwijls een besluit van een dergelijke vergadering noodzakelijk is. Voorts wordt een dergelijke vergadering gehouden, indien dat wenselijk wordt geoordeeld door hetzij de Directie hetzij een of meer personen die tezamen gerechtigd zijn tot het uitbrengen van ten minste een tiende gedeelte van het aantal stemmen dat in die ver-

gadering kan worden uitgebracht.

- 26.2. Indien een of meer personen als bedoeld in lid 1 een vergadering van houders van prioriteitsaandelen wensen, doen zij daarvan mededeling aan de Directie. Indien in dat geval geen van de directeuren de vergadering zodanig bijeenroep dat zij binnen tien dagen na het verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het daaromtrent in deze statuten bepaalde.
- 26.3. Ten aanzien van de vergadering van houders van prioriteitsaandelen en de door die vergadering te nemen besluiten zijn de artikelen 22 tot en met 25 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de oproeping niet later geschiedt dan op de zesde dag voor die van de vergadering.

#### **Boekjaar. Jaarrekening.**

##### **Artikel 27.**

- 27.1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
- 27.2. Jaarlijks binnen vier maanden na afloop van elk boekjaar - behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de Algemene Vergadering op grond van bijzondere omstandigheden - maakt de Directie een jaarrekening op en legt zij deze voor de aandeelhouders en certificaathouders ter inzage ten kantore van de vennootschap. De jaarrekening gaat vergezeld van de verklaring van de Accountant bedoeld in artikel 28 zo de daar bedoelde opdracht is verstrekt, van het jaarverslag, tenzij artikel 2:391 Burgerlijk Wetboek niet voor de vennootschap geldt, en van de in artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek bedoelde overige gegevens, voor zover het in dat lid bepaalde op de vennootschap van toepassing is. De jaarrekening wordt ondertekend door alle directeuren; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgaaf van de reden melding gemaakt.
- 27.3. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de in lid 2 bedoelde overige gegevens vanaf de dag van de oproeping tot de Algemene Vergadering bestemd tot hun behandeling, ten kantore van de vennootschap aanwezig zijn. De aandeelhouders en certificaathouders kunnen die stukken aldaar inzien en daarvan kosteloos een afschrift verkrijgen.
- 27.4. Indien de vennootschap overeenkomstig artikel 28 lid 1 verplicht is opdracht tot onderzoek van de jaarrekening aan een Accountant te verlenen en de Algemene Vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van de verklaring van die Accountant, kan de jaarrekening niet worden vastgesteld, tenzij onder de overige gegevens bedoeld in lid 2 tweede zin een wettige grond wordt meegegeeld waarom die verklaring ontbreekt.
- 27.5. Indien de jaarrekening gewijzigd wordt vastgesteld, is een afschrift van de gewijzigde jaarrekening kosteloos voor de aandeelhouders en certificaathouders verkrijgbaar.

#### **Accountant.**

##### **Artikel 28.**

- 28.1. De vennootschap zal aan een Accountant de opdracht verlenen om de door de Directie opgemaakte jaarrekening te onderzoeken overeenkomstig het bepaalde in 2:393 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Tot het verlenen van de opdracht is de Algemene Vergadering bevoegd of, zo deze daartoe niet overgaat, de Directie. De aan de Accountant verleende opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de Algemene Vergadering alsook door de Directie indien deze de opdracht heeft verleend. De Accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de Directie en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer.
- 28.2. De Directie kan aan de Accountant of aan een andere Accountant op kosten van de vennootschap opdrachten verstrekken.

#### **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.

#### **Dividenden.**

##### **Artikel 30.**

- 30.1. Dividenden zijn opeisbaar vier weken na vaststelling, tenzij de Algemene Vergadering daartoe op voorstel van de Directie een andere datum bepaalt.
- 30.2. Dividenden welke binnen vijf jaren na de aanvang van

de tweede dag waarop zij opeisbaar zijn geworden, niet in ontvangst zijn genomen, vervallen aan de vennootschap.

- 30.3. De Directie kan, mits op voorstel van de Prioriteit, besluiten dat dividenden geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in contanten zullen worden uitgekeerd. Hetgeen aan een aandeelhouder van de in de vorige zin bedoelde uitkering toekomt wordt hem in contanten of in de vorm van aandelen, dan wel deels in contanten en deels in de vorm van aandelen, een en ander, zo de Directie zulks bepaalt, ter keuze van de aandeelhouder, ter beschikking gesteld.
- 30.4. Onverminderd het bepaalde in artikel 29 lid 4 kan de Directie, onder goedkeuring van de Prioriteit, besluiten tot gehele of gedeeltelijke uitkering van reserves.
- 30.5. Onverminderd het bepaalde in artikel 29 lid 4 kan de Directie, onder goedkeuring van de Prioriteit, besluiten tot het doen van een tussentijdse uitkering. Het doen van een tussentijdse uitkering is slechts mogelijk indien aan het vereiste in artikel 29 lid 6 is voldaan blijkens een tussentijdse vermogensopstelling, die is opgemaakt in overeenstemming met de wettelijke voorschriften.

#### **Juridische fusie, juridische splitsing, statutenwijziging en ontbinding.**

##### **Artikel 31.**

- 31.1. Voor een besluit tot juridische fusie, juridische splitsing, statutenwijziging en ontbinding is goedkeuring vereist van de Prioriteit, welke goedkeuring ten aanzien van het besluit tot ontbinding vooraf dient te worden verleend.
- 31.2. Een goedkeuring als bedoeld in lid 1 is niet vereist indien het desbetreffende besluit door de Algemene Vergadering wordt genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.

#### **Vereffening.**

##### **Artikel 32.**

- 32.1. Indien de vennootschap wordt ontbonden ingevolge een besluit van de Algemene Vergadering, worden de directeuren vereffenaars van haar vermogen, indien en voor zover de Algemene Vergadering op voorstel van de Prioriteit niet een of meer andere vereffenaars benoemt.
- 32.2. De Prioriteit stelt de beloning van de vereffenaars vast.
- 32.3. De vereffening geschiedt met inachtneming van de wettelijke bepalingen. Tijdens de vereffening blijven deze statuten voor zover mogelijk van kracht.
- 32.4. Uit hetgeen na voldoening van alle schulden van het vermogen van de vennootschap is overgebleven, wordt eerst, zo mogelijk, aan de houders van prioriteitsaandelen uitgekeerd het nominale bedrag van hun prioriteitsaandelen. Het dan resterende wordt verdeeld tussen de houders van gewone aandelen naar verhouding van het nominale bedrag van hun bezit aan gewone aandelen.
- 32.5. Nadat de vennootschap heeft opgehouden te bestaan

blijven haar boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaar berusten onder degene die daartoe door de vereffenaars is aangewezen.

#### **Overgangsbepalingen.**

##### **Artikel 33.**

- 33.1. Vanaf de datum dat de Directie aan het handelsregister opgave heeft gedaan dat in totaal ten minste tienduizend driehonderd vijfveertig (10.345) gewone aandelen met een nominale waarde van honderd euro (€ 100,-) elk zijn geplaatst, luidt artikel 3 lid 1 als volgt: "Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt vijf miljoen honderd drieënzeventig duizend euro (€ 5.173.000,-). Het is verdeeld in vijf (5) prioriteitsaandelen van honderd euro (€ 100,-) elk en eenenvijftigduizend zevenhonderd vijftwintig (51.725) gewone aandelen van honderd euro (€ 100,-) elk."
- 33.2. Vanaf de datum dat de Directie aan het handelsregister opgave heeft gedaan dat in totaal ten minste zesenvieftigduizend vijfhonderd vijfenvijftig (46.555) gewone aandelen met een nominale waarde van honderd euro (€ 100,-) elk zijn geplaatst, luidt artikel 3 lid 1 als volgt: "Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt drieëntwintig miljoen tweehonderd achtenzeventigduizend euro (€ 23.278.000,-). Het is verdeeld in vijf (5) prioriteitsaandelen van honderd euro (€ 100,-) elk en tweehonderd tweeëndertig duizend zevenhonderd vijfenzeventig (232.775) gewone aandelen van honderd euro (€ 100,-) elk."
- 33.3. Vanaf de datum dat de Directie aan het handelsregister opgave heeft gedaan dat in totaal ten minste tweehonderd negenduizend vijfhonderd (209.500) gewone aandelen met een nominale waarde van honderd euro (€ 100,-) elk zijn geplaatst, luidt artikel 3 lid 1 als volgt: "Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt honderdvier miljoen zevenhonderd vijftigduizend vijfhonderd euro (€ 104.750.500,-). Het is verdeeld in vijf (5) prioriteitsaandelen van honderd euro (€ 100,-) elk en een miljoen zevenenveertigduizend vijfhonderd (1.047.500) gewone aandelen van honderd euro (€ 100,-) elk."

# BIJLAGE 2 - STATUTEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR

## Statuten

### Definities.

#### Artikel 1.

- 1.1. De volgende begrippen hebben in deze statuten de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:
- Bouwfonds Asset Management:** de naamloze vennootschap ABN AMRO Bouwfonds NV, tevens handelend onder de naam Bouwfonds Asset Management, statutair gevestigd te Hoevelaken;
- De Stichting:** de Stichting: Stichting Administratiekantoor Bouwfonds Office Value Fund, statutair gevestigd te Amsterdam;
- de Vennootschap:** de naamloze vennootschap: Bouwfonds Office Value Fund N.V., statutair gevestigd te Hoevelaken.
- 1.2. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat in lid 1 is omschreven in het meervoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde beschrijving, in het enkelvoud de betekenis als in lid 1 is omschreven. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat in lid 1 is omschreven in het enkelvoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde beschrijving, in het meervoud de betekenis als in lid 1 is omschreven.

### Naam. Zetel.

#### Artikel 2.

De Stichting draagt de naam: Stichting Administratiekantoor Bouwfonds Office Value Fund. Zij is gevestigd in de gemeente Amsterdam.

### Doel.

#### Artikel 3.

- 3.1. De Stichting heeft ten doel:
- het tegen toekenning van certificaten ten titel van beheer verwerven en administreren van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap, en aandelen in het kapitaal van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid of naamloze vennootschap die worden verkregen krachtens juridische fusie of juridische splitsing;
  - het uitoefenen van alle aan de sub a bedoelde aandelen verbonden rechten - zoals het uitoefenen van stemrecht en claimrecht, het uitoefenen van rechten tot het nemen van aandelen, en het ontvangen van dividend en andere uitkeringen, waaronder begrepen liquidatie-uitkeringen - onder de verplichting ontvangen uitkeringen overwijd aan de certificaathouders te voldoen, met dien verstande, dat voor bonusaandelen of bij wege van stockdividend verkregen aandelen en voor aandelen, die bij de uitoefening van een claimrecht worden verkregen, certificaten worden toegekend; en
  - het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.
- 3.2. De Stichting beoogt de continuïteit in het bestuur over en het beleid en de status van fiscale beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 van de Vennootschap te

waarborgen, met dien verstande dat voor wat betreft het stemrecht dat namens de Stichting wordt uitgeoefend door of namens een certificaathouder op basis van een volmacht als bedoeld in artikel 3, lid 3, de certificaathouder vrij is in het bepalen van de richting waarin op de desbetreffende aandelen wordt gestemd.

- 3.3. De Stichting zal overeenkomstig de in de administratievoorwaarden opgenomen voorwaarden en bepalingen, op daartoe strekkend verzoek van certificaathouders die in een algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap zelfstandig stem willen uitbrengen, aan hen volmacht verlenen om op de aandelen waarvoor de certificaten van die certificaathouders zijn uitgegeven stem uit te brengen, in welk geval zij vrij zullen zijn in het bepalen van de richting waarin zij zullen stemmen.
- 3.4. De Stichting kan, onverminderd hetgeen is bepaald in lid 5 en anders dan bij wijze van gehele of gedeeltelijke decertificering, de door haar geadmistrateerde aandelen niet vervreemden, noch verpanden of anderszins bezwaren.
- 3.5. De Stichting is bevoegd de door haar ten titel van beheer gehouden aandelen in het kapitaal van de Vennootschap te vervreemden, mits de opbrengst die de Stichting alsdan ontvangt onmiddellijk wordt uitgekeerd aan de certificaathouders, in welk geval de tegen de geadmistrateerde aandelen uitgegeven certificaten zijn vervallen.
- 3.6. Indien de Stichting door juridische fusie of juridische splitsing aandelen in het kapitaal van een andere vennootschap verwerft vinden de voorwaarden waaronder de Stichting aandelen ten titel van beheer houdt, zoals die op enig moment zullen luiden, op die aandelen overeenkomstige toepassing.

### Bestuur.

#### Artikel 4.

- 4.1. Het bestuur bestaat uit een door Bouwfonds Asset Management te bepalen aantal bestuurders. Bestuursleden worden benoemd en ontslagen door Bouwfonds Asset Management. Indien het bestuur uit meerdere bestuurders bestaat, wijst Bouwfonds Asset Management één van de bestuurders als voorzitter aan.
- 4.2. Bestuursleden worden voor onbepaalde tijd benoemd, tenzij Bouwfonds Asset Management een bestuurslid voor een bepaalde tijd benoemt.

### Defungeren van een bestuurder.

#### Artikel 5.

Onverminderd het bepaalde in artikel 2:298 Burgerlijk Wetboek, en het in het artikel aangaande ontslag van een bestuurder bepaalde, defungeert een bestuurder:

- door zijn overlijden of indien het een bestuurder-rechtspersoon betreft, op het tijdstip van ontbinding van die rechtspersoon;
- door vrijwillig aftreden;

- c. door het verstrijken van de periode waarvoor de bestuurder is benoemd;
- d. doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt, hij op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, aan hem surséance van betaling wordt verleend, alsook voor wat betreft een bestuurder-natuurlijk persoon, doordat hij onder curatele wordt gesteld;
- e. door ontslagverlening door Bouwfonds Asset Management.

#### **Organisatie meerhoofdig bestuur.**

##### **Artikel 6.**

- 6.1. Geldige besluiten kunnen slechts worden genomen, indien ten minste de meerderheid van de bestuurders ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is en alle in functie zijnde bestuurders met inachtneming van het hierna bepaalde zijn opgeroepen. Indien de voorschriften omtrent de oproeping niet in acht zijn genomen, kunnen niettemin geldige besluiten worden genomen, mits met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, onverminderd het bepaalde in lid 7. Een bestuurder kan zich ter vergadering slechts door een schriftelijk gevolmachtigde medebestuurder doen vertegenwoordigen.
- 6.2. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter van het bestuur, die echter bevoegd is een andere bestuurder met het voorzitterschap van de desbetreffende vergadering te belasten. Bij afwezigheid van de voorzitter van het bestuur zullen de bestuursvergaderingen worden geleid door een ter vergadering daartoe aangewezen bestuurder. De voorzitter van de vergadering wijst een van de bestuurders als secretaris van de desbetreffende vergadering aan. De secretaris houdt de notulen van de bestuursvergaderingen. Bij afwezigheid van de secretaris van het bestuur wijst de voorzitter een ander als secretaris van de desbetreffende vergadering aan.
- 6.3. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls een bestuurder het verlangt en in ieder geval terstond na ontvangst van een oproeping tot een algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap. De bijeenroeping geschiedt door de secretaris van het bestuur in opdracht van de voorzitter van het bestuur of door de bestuurder die het houden van de vergadering heeft verlangd, en wel door middel van brieven, verzonden aan iedere bestuurder, onder vermelding van plaats en tijdstip van de vergadering en van de in de vergadering te behandelen onderwerpen. De termijn van oproeping bedraagt ten minste acht dagen, waarbij de dag van de oproeping en de dag waarop de vergadering plaatsvindt niet worden meegerekend.
- 6.4. De notulen van een vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering, dan wel vastgesteld in een volgende vergadering en alsdan ten

blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering ondertekend.

- 6.5. Iedere bestuurder heeft recht op het uitbrengen van één stem.
- 6.6. Het bestuur besluit bij volstreekte meerderheid van stemmen, tenzij deze statuten anders bepalen. Bij staking van stemmen in een bestuursvergadering heeft de voorzitter van het bestuur een beslissende stem.
- 6.7. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk of per telecopier geschiedt en alle in functie zijnde bestuurders zich ten gunste van het desbetreffende voorstel uitspreken. De bescheiden waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, worden bij het notulenregister bewaard.
- 6.8. Bouwfonds Asset Management kan aan de bestuurders of aan een of meer van hen een beloning toekennen. Kosten worden aan de bestuurders vergoed door de Vennootschap.
- 6.9. Tijdens het bestaan van meer dan één vacature is het bestuur niet tot het nemen van besluiten bevoegd, met deze uitzondering, dat besluiten, als bedoeld in artikel 10, lid 1, slechts geldig kunnen worden genomen, indien in het bestuur geen vacature bestaat.

#### **Vertegenwoordiging.**

##### **Artikel 7.**

Het bestuur is bevoegd de Stichting te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één bestuurder is, kan de Stichting ook worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders.

#### **Vergaderingen van certificaathouders.**

##### **Artikel 8.**

- 8.1. Een vergadering van certificaathouders wordt gehouden zo dikwijls een besluit van die vergadering ingevolge deze statuten of de voorwaarden, waaronder de Stichting aandelen administreert, is vereist. Slechts besluiten van de vergadering van certificaathouders omtrent onderwerpen, ten aanzien waarvan de vergadering van certificaathouders op grond van deze statuten of de in de eerste zin van dit lid bedoelde voorwaarden bevoegd is, zijn voor het bestuur verbindend.
- 8.2. Een vergadering van certificaathouders wordt bijeengeroepen door middel van een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad of door middel van brieven, verzonden aan de adressen van de certificaathouders. De oproeping vermeldt tijd en plaats van de vergadering en de te behandelen onderwerpen. De bijeenroeping geschiedt door of in opdracht van het bestuur, onverminderd het in lid 1 bepaalde. De termijn van oproeping bedraagt ten minste veertien dagen, waarbij de dag van de oproeping en de dag waarop de vergadering plaatsvindt niet worden meegerekend. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur te bepalen plaats en tijdstip. Indien de voorschriften omtrent de oproeping niet in acht

zijn genomen, kunnen geldige besluiten slechts worden genomen met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle stemgerechtigde certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Een certificaathouder kan zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen. De volmacht moet bij de aanvang van de vergadering aan de voorzitter van de vergadering worden getoond.

- 8.3. De voorzitter van het bestuur is voorzitter van de vergadering. Indien de voorzitter van het bestuur niet ter vergadering aanwezig is, zal een andere, door de ter vergadering aanwezige bestuurders aan te wijzen, bestuurder voorzitter van de vergadering zijn. Indien geen bestuurder ter vergadering aanwezig is, benoemt de vergadering zelf haar voorzitter. De voorzitter wijst een bestuurder of een ander als secretaris aan, die de notulen van de vergadering houdt. De notulen van een vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering, dan wel vastgesteld in een volgende vergadering en alsdan ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering ondertekend.
- 8.4. Elk certificaat geeft recht op het uitbrengen van één stem.
- 8.5. Besluiten worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.

#### **Boekjaar, balans en staat van baten en lasten.**

##### **Artikel 9.**

- 9.1. Het boekjaar is gelijk aan het boekjaar van de Vennootschap.
- 9.2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de Stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Stichting kunnen worden gekend.
- 9.3. Onverminderd het in de wet bepaalde is het bestuur verplicht jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de Stichting te maken en op papier te stellen. Het bestuur legt deze balans en deze staat van baten en lasten ter goedkeuring voor aan Bouwfonds Asset Management.
- 9.4. Het bestuur is verplicht de in dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.

#### **Bijzondere besluiten.**

##### **Artikel 10.**

- 10.1. Het bestuur kan, mits met inachtneming van het in lid 2 van dit artikel bepaalde, een besluit:
  - a. tot gehele of gedeeltelijke decertificering dan wel verkoop van de door de Stichting geadmistrateerde

aandelen;

- b. tot wijziging van de statuten van de Stichting;
  - c. tot wijziging van de voorwaarden waaronder de Stichting aandelen administreert;
  - d. tot juridische fusie of juridische splitsing;
  - e. tot ontbinding van de Stichting;
  - f. omtrent het uitbrengen van stem in een algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap betreffende een voorstel, strekkende tot ontbinding van de Vennootschap of een groepsmaatschappij, tot wijziging van de statuten van de vennootschap of een groepsmaatschappij, tot juridische fusie of juridische splitsing van de vennootschap of van een groepsmaatschappij
- slechts geldig nemen, indien er binnen het bestuur geen vacature bestaat en alsdan slechts in een bestuursvergadering, waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Zijn in een bestuursvergadering waarin een voorstel tot het nemen van een besluit, als hiervoor bedoeld, aan de orde wordt gesteld, niet alle leden van het voltallige bestuur aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden binnen vijftien dagen na de eerste, waarin, indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, mits met algemene stemmen, een geldig zodanig besluit kan worden genomen.
- 10.2. Een besluit, als bedoeld in lid 1, kan slechts worden genomen (I) met voorafgaande goedkeuring van Bouwfonds Asset Management en (II) nadat de vergadering van certificaathouders is bijeengeroepen en het bestuur in deze vergadering een toelichting heeft gegeven op het voorgenomen besluit.
  - 10.3. De statuten van de Stichting kunnen krachtens besluit van het bestuur, genomen met inachtneming van dit artikel, worden gewijzigd. Voor de totstandkoming van een statutenwijziging is een notariële akte vereist. Iedere bestuurder afzonderlijk is gerechtigd zodanige akte te verlijden.
  - 10.4. Het bestuur is, met inachtneming van dit artikel, bevoegd tot ontbinding van de Stichting te besluiten; alsdan geschiedt de vereffening door het bestuur. De vereffening geschiedt zodanig, dat de door de Stichting geadmistrateerde aandelen ten titel van beëindiging van beheer worden geleverd aan de certificaathouders, waarmee de certificaten zijn vervallen. Een eventueel batig liquidatiesaldo komt toe aan de Vennootschap.
  - 10.5. Nadat de Stichting heeft opgehouden te bestaan blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Stichting gedurende zeven jaren berusten onder degene die daartoe door de vereffenaars is aangewezen.

# BIJLAGE 3 – ADMINISTRATIEVOORWAARDEN

## ADMINISTRATIEVOORWAARDEN

### Definities.

#### Artikel 1.

- 1.1. De volgende begrippen hebben in deze statuten de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:
- Aandelen:** gewone aandelen in het kapitaal van de Vennootschap met een nominale waarde van € 100,- elk;
- Aanvangsdatum:** de datum van de eerste Emissie
- Administratievoorwaarden:** deze voorwaarden, zoals deze thans of op enig tijdstip hierna zullen luiden.
- Basisprospectus:** het basisprospectus van de Vennootschap, inclusief de bijlagen 1 tot en met 8;
- Bouwfonds Investment Management:** de besloten vennootschap Bouwfonds Investment Management BV, statutair gevestigd te Hoevelaken;
- Certificaat:** certificaat van een Aandeel, luidende op naam;
- Certificaathouder:** houder van Certificaten;
- Directie:** de directie van de Vennootschap;
- Emissie(s):** de uitgifte van nieuwe Certificaten en doorplaatsing van de bij Bouwfonds Investment Management geplaatste Certificaten, welke naar verwachting gedurende de eerste drie jaar na de Aanvangsdatum jaarlijks zal geschieden.
- FBI-criteria:** de voorwaarden waaraan moet zijn voldaan om te kunnen kwalificeren voor de status van fiscale beleggingsinstelling zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting;
- Handelsdag:** een dag waarop krachtens artikel 5 van deze Administratievoorwaarden de Vennootschap onder omstandigheden bereid is tot inkoop, uitgifte of verkoop van Certificaten;
- Handelskoers:** de waarde van een Certificaat, door de Directie te berekenen door de herrekenende Intrinsieke Waarde van de Vennootschap te delen door het aantal geplaatste Certificaten;
- Inkoopprijs:** de Handelskoers verminderd met een kostenvergoeding van twee en een half procent (2,5%);
- Inschrijfformulier:** het inschrijfformulier als bedoeld in het Emissieblad;
- Intrinsieke Waarde:** het verschil tussen de activa en de schulden van de Vennootschap, zoals deze conform de waarderingsgrondslagen in hoofdstuk 7 ("Verslaglegging en rapportage") van het Prospectus zijn bepaald;
- Machtiging:** De machtiging van de Vennootschap door een (potentiële) Certificaathouder om de Verkoopprijs respectievelijk Uitgifteprijs van de Certificaten waarvoor hij een verzoek tot verkoop of uitgifte door de Vennootschap heeft ingediend van zijn bankrekening te doen afschrijven, als bedoeld in artikel 5 lid 6 van deze Administratievoorwaarden.
- Prospectus:** het Basisprospectus tezamen met het Emissieblad en het Supplement;

**Registratiedocument:** Het document van de Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV, krachtens artikel 11 Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005, waarin gegevens zijn opgenomen over de beheerder, de soorten beleggingsinstellingen die hij beheert of voornemens is te beheren en, indien van toepassing, de bewaarders.

**de Stichting:** de stichting: Stichting Administratiekantoor Bouwfonds Office Value Fund, statutair gevestigd te Amsterdam;

**Supplement:** De brochure waarin ondermeer een beschrijving van de Nederlandse vastgoedmarkt, een beschrijving van de vastgoedbeleggingen van het Fonds, de financiële resultaten van het Fonds en het Registratiedocument is opgenomen. Het Supplement maakt onderdeel uit van het Prospectus.

**Uitgifteprijs:** de Handelskoers van een nieuw Certificaat, te vermeerderen met een kostenvergoeding van twee vijf/honderdste procent (2,05%);

**de Vennootschap:** de naamloze vennootschap: Bouwfonds Office Value Fund N.V., statutair gevestigd te Hoevelaken.

**Verkoopprijs:** de Handelskoers van een bestaand Certificaat, te vermeerderen met een kostenvergoeding van twee vijf/honderdste procent (2,05%);

**Werkdag:** een dag waarop de banken in Nederland geopend zijn voor het (laten) uitvoeren van betalingsverkeer.

- 1.2. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat in lid 1 is omschreven in het meervoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde beschrijving, in het enkelvoud de betekenis als in lid 1 is omschreven. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat in lid 1 is omschreven in het enkelvoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde beschrijving, in het meervoud de betekenis als in lid 1 is omschreven.

### Certificaten.

#### Artikel 2.

- 2.1. De Stichting kent voor elk haar ten titel van beheer geleverd aandeel één Certificaat toe.
- 2.2. Certificaten luiden steeds op naam. Elk Certificaat heeft dezelfde aanduiding als het aandeel, waarvoor het is toegekend. Certificaatbewijzen worden niet uitgegeven.
- 2.3. Het bestuur van de Stichting houdt ten kantore van de Stichting een register, waarin de namen en adressen van de Certificaathouders en de aanduiding van hun Certificaten worden ingeschreven.
- 2.4. Iedere Certificaathouder is verplicht zijn adres op te geven. Indien een Certificaathouder heeft nagelaten zijn adres op te geven of indien, ingeval van adreswijziging, het nieuwe adres niet is opgegeven, is de Stichting onherroepelijk gemachtigd namens die Certificaathouder kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen.

- 2.5. Elke inschrijving in het in lid 3 bedoelde register wordt ondertekend door een bestuurder van de Stichting.
- 2.6. Iedere Certificaathouder, zomede de Directie, kan te allen tijde het in lid 3 bedoelde register inzien en daaruit tegen kostprijs (niet-verhandelbare) uittreksels verkrijgen. Een Certificaathouder kan echter slechts een uittreksel van zijn eigen inschrijving verkrijgen.

### **Levering van Certificaten en gemeenschap.**

#### **Artikel 3.**

- 3.1. Met inachtneming van hetgeen bepaald is in de artikelen 4 en 5 geschiedt overdracht van Certificaten door een (onderhandse) akte van levering en mededeling van de levering aan de Stichting, hetzij door de vervreemder, hetzij door de verkrijger.
- 3.2. Indien Certificaten tot een gemeenschap behoren, kunnen de gezamenlijke deelgenoten zich, op straffe van opschorting van hun rechten, tegenover de Stichting slechts doen vertegenwoordigen door één persoon, die zij gezamenlijk schriftelijk daartoe hebben aangewezen. De gezamenlijke deelgenoten kunnen ook meer dan één persoon aanwijzen. Bij die aanwijzing of later kunnen zij gezamenlijk bepalen, wie van de aangewezenen hen voor welke Certificaten zal vertegenwoordigen. Een aanwijzing, als in dit artikel bedoeld, kan door de gezamenlijke deelgenoten te allen tijde, doch slechts schriftelijk, worden ingetrokken of gewijzigd.

### **Overdracht van Certificaten.**

#### **Artikel 4.**

- 4.1. Certificaten kunnen alleen worden overgedragen aan (I) de Vennootschap, of (II) aan de niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, echtgenote, geregistreerde partner of een bloed- of aanverwant, in de rechte lijn onbeperkt en in de zijlijn in de tweede graad, van de Certificaathouder zelf, of (III) aan een entiteit waarvan de Certificaathouder (indirect) aandeelhouder is en vice versa of (IV) aan een derde in de hierna in lid 3 van dit artikel bedoelde situatie. De in de statuten van de Vennootschap opgenomen blokkeringsregeling, zoals deze thans luidt of later mocht luiden, vindt ten aanzien van de overdracht van Certificaten overeenkomstige toepassing.
- 4.2. Alle taken welke in bedoelde blokkeringsregeling aan organen van de Vennootschap worden opgedragen, worden ook te dezen door die organen uitgeoefend. Het bestuur van de Stichting verleent aan deze organen alle verlangde medewerking.
- 4.3. Indien en zodra de Vennootschap door het aantal Certificaten dat een Certificaathouder houdt, niet (meer) aan één of meer van de FBI-criteria zou voldoen, waaronder begrepen het wijzigen van de fiscale status van een Certificaathouder, wordt een zodanig aantal van de Certificaten van de desbetreffende Certificaathouder overgedragen dat de Vennootschap

blijft voldoen aan bedoelde criteria. De Stichting zal het aantal Certificaten vaststellen dat overeenkomstig het bepaalde in de vorige zin moet worden overgedragen. De overdracht wordt geacht economisch te hebben plaatsgevonden per de datum dat de Vennootschap niet (meer) aan één of meer van de FBI-criteria zou voldoen. De Certificaten bedoeld in de vorige twee zinnen zullen:

- a. worden ingekocht door de Vennootschap; of
  - b. worden verkocht aan een door de Stichting daartoe aangewezen derde.
- 4.4. De koopprijs voor de overdracht van de Certificaten hiervoor bedoeld in lid 3 onder a is gelijk aan de Inkoopprijs per de datum waarop de overdracht economisch plaatsvindt. De Inkoopprijs is opeisbaar zodra de Stichting de Certificaathouder schriftelijk heeft medegedeeld dat de Vennootschap over voldoende (liquide) middelen beschikt om de Inkoopprijs te voldoen. De Stichting zal een dergelijke mededeling doen zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk is. Over de Inkoopprijs zal geen rente worden vergoed.
  - 4.5. De koopprijs voor de koop hiervoor bedoeld in lid 3 onder b is gelijk aan de Handelskoers per de datum waarop de overdracht economisch plaatsvindt, waarbij alle kosten in verband met de overdracht voor rekening van de verkoper zijn en in mindering op de koopprijs kunnen worden gebracht. De koopprijs is opeisbaar nadat de Certificaten (juridisch) zijn overgedragen.
  - 4.6. De Stichting zal bepalen of het hiervoor in lid 3 onder a of onder b bepaalde zal worden toegepast en kan ook bepalen dat voor de desbetreffende Certificaten gedeeltelijk het bepaalde in lid 3 onder a en gedeeltelijk het bepaalde in lid 3 onder b zal worden toegepast. De Stichting zal zo spoedig mogelijk aan de desbetreffende Certificaathouder mededelen: hoeveel van zijn Certificaten worden overgedragen, aan wie de Certificaten worden overgedragen, de Inkoopprijs respectievelijk de Handelskoers voor de over te dragen Certificaten en de data waarop de overdracht economisch geacht wordt te hebben plaatsgevonden en de datum waarop de overdracht juridisch plaatsvindt. Door het verkrijgen van Certificaten wordt door iedere Certificaathouder een onherroepelijke volmacht verstrekt aan de Stichting om de hiervoor bedoelde overdracht te effectueren. De Stichting zal op verzoek van de desbetreffende Certificaathouder mededelen aan welke van de FBI-criteria niet (meer) zou worden voldaan door de Vennootschap.
  - 4.7. Elke Certificaathouder dient de Stichting en de Vennootschap onverwijld in kennis te stellen van wijzigingen in zijn fiscale status. Schade die de Vennootschap en de Certificaathouders lijden door wijziging van de fiscale status van een Certificaathouder komt geheel voor rekening van die Certificaathouder. De Vennootschap kan een vordering tot vergoeding

van schade verrekenen met de verplichting tot betaling van de Inkoopprijs voor ingekochte Certificaten.

#### **Artikel 5.**

#### **Inkoop, Verkoop en Uitgifte van Certificaten door de Vennootschap.**

- 5.1. De Vennootschap zal in beginsel op de eerste Werkdag van de maand een Handelsdag organiseren.
- 5.2. Op de Handelsdag is de Vennootschap in beginsel bereid tot inkoop van Certificaten tegen betaling van de Inkoopprijs. Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij de Vennootschap geen Certificaten zal inkopen. Dit zal onder meer het geval zijn indien:
  - I. de liquide middelen van de Vennootschap hiertoe ontbreken of dat door aangegane verplichtingen reeds beslag op deze middelen van de Vennootschap is gelegd. Tot de aangegane verplichtingen dienen ook gerekend te worden de liquiditeiten die nodig zijn om het resultaat uit te keren, zodat de Vennootschap blijft voldoen aan de FBI-criteria;
  - II. de verhouding tussen het totale vermogen van de Vennootschap en het belegde vermogen door inkoop niet in overeenstemming zal zijn met de doelstelling dienaangaande van de Vennootschap;
  - III. het eigen vermogen, verminderd met de Handelskoers van de ingekochte Certificaten, kleiner is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal van de Vennootschap vermeerderd met de reserves die op grond van de wet of de statuten moeten worden aangehouden;
  - IV. naar de mening van de Directie de belangen van de Vennootschap en/of de Certificaathouders door inkoop zouden worden aangetast.Om te kunnen voldoen aan verzoeken tot inkoop van Certificaten, zal de Vennootschap minimaal vijf procent (5%) van haar geplaatst kapitaal hiertoe onder meer kunnen beleggen in (beursgenoteerde) vastgoedaandelen, vastrentende waarden of andere beleggingsinstrumenten.
- 5.3. Op de Handelsdag is de Vennootschap tegen ontvangst van de Verkoopprijs respectievelijk de Uitgifteprijs in beginsel (I) bereid tot verkoop van Certificaten die de Vennootschap ter tijdelijke belegging eerder overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid heeft ingekocht en (II) gedurende de eerste drie jaar na de Aanvangsdatum in beperkte mate bereid tot uitgifte van Aandelen aan de Stichting die vervolgens voor ieder geleverd Aandeel een Certificaat toekent, indien en voor zover naar de mening van de Directie de belangen van de Vennootschap en/of de Certificaathouders door voormelde uitgifte niet worden aangetast.
- 5.4. Verzoeken tot inkoop respectievelijk verzoeken tot verkoop of uitgifte van Certificaten door de Vennootschap dienen middels indiening van een bij de Stichting op te vragen formulier uiterlijk vóór de vijfde Werkdag voor-

afgaande aan de Handelsdag door de Stichting te zijn ontvangen, die deze verzoeken vervolgens zal doorleiden naar de Vennootschap. Een verzoek tot inkoop zal informatie dienen te bevatten ter zake van het aantal Certificaten dat door de Vennootschap ingekocht moet worden en het nummer van de bankrekening waarnaar de Inkoopprijs overgemaakt dient te worden. Een verzoek tot verkoop of uitgifte zal informatie dienen te bevatten ter zake van het aantal Certificaten dat door de Vennootschap verkocht of uitgegeven moet worden, alsmede een Machtiging. Een verzoek tot verkoop respectievelijk uitgifte van een persoon die nog geen Certificaathouder is, dient tezamen met een gecompliceerd en ondertekend Inschrijfformulier bij de Stichting ingediend te worden. Een verzoek tot inkoop respectievelijk een verzoek tot verkoop dient eveneens een volmacht aan de Vennootschap te bevatten voor het tekenen van de akte van levering als bedoeld in artikel 5 lid 6 waarbij de Certificaten worden overgedragen. Een verzoek tot uitgifte van Certificaten dient eveneens een volmacht aan de Vennootschap te bevatten voor de aanvaarding van de Certificaathouder van de door de Stichting toe te kennen Certificaten Intrekking van een verzoek tot inkoop respectievelijk een verzoek tot verkoop of uitgifte dient te geschieden uiterlijk vóór de vijfde Werkdag voorafgaande aan de Handelsdag.

- 5.5. Indien de Stichting meer verzoeken tot inkoop heeft ontvangen dan de Directie gezien het bepaalde in artikel 5 lid 2 kan honoreren, hebben de eerst ingediende en ontvangen verzoeken tot inkoop voorrang. Indien een verzoek tot inkoop niet wordt gehonoreerd, zal het verzoek worden gehonoreerd op de eerstvolgende Handelsdag dat inkoop door de Vennootschap wel kan plaatsvinden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2. Indien de Stichting meer verzoeken tot verkoop en/of uitgifte heeft ontvangen dan de Directie gezien het bepaalde in artikel 5 lid 3 kan honoreren, hebben de eerst ingediende verzoeken tot verkoop en/of uitgifte voorrang. Indien een verzoek tot verkoop en/of uitgifte niet wordt gehonoreerd, zal het verzoek worden gehonoreerd op de eerstvolgende Handelsdag dat verkoop of uitgifte wel kan plaatsvinden.
- 5.6. Binnen vijf (5) Werkdagen na de desbetreffende Handelsdag zal de Vennootschap met gebruikmaking van de in artikel 5 lid 4 bedoelde volmacht (I) de akte van levering tekenen en (II) een bedrag, gelijk aan het aantal van de desbetreffende Certificaathouder ingekochte Certificaten vermenigvuldigd met de Inkoopprijs, naar de door de desbetreffende Certificaathouder opgegeven bankrekening doen overmaken. De inkoop van de Certificaten door de Vennootschap wordt geacht economisch te hebben plaatsgevonden per de desbetreffende Handelsdag. Binnen vijf (5) Werkdagen na de desbetreffende

Handelsdag dient de Vennootschap (I) een bedrag, gelijk aan het aantal aan de desbetreffende Certificaathouder uitgegeven respectievelijk verkochte Certificaten vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs respectievelijk Verkoopprijs, met gebruikmaking van de Machtiging te hebben ontvangen, waarna (II) de Vennootschap met gebruikmaking van de in artikel 5 lid 4 bedoelde volmacht de akte van levering zal tekenen. De verkoop respectievelijk uitgifte van de Certificaten door de Vennootschap wordt geacht economisch te hebben plaatsgevonden per de desbetreffende Handelsdag.

#### Artikel 6

- 6.1. Onverminderd hetgeen in de statuten van de Stichting omtrent gehele of gedeeltelijke decertificering dan wel verkoop van de door de Stichting geadmistreerde aandelen, is bepaald, kan de Stichting de door haar geadmistreerde aandelen niet vervreemden, noch verpanden of anderszins bezwaren.
- 6.2. De Certificaten, en in het algemeen, de rechten van Certificaathouders worden mede beheerst door de desbetreffende bepalingen in de statuten van de Stichting, neergelegd in een akte, heden ten overstaan van Mr Paul Klemann, notaris met plaats van vestiging te Amsterdam, verleden, en wel zoals die bepalingen thans luiden of later komen te luiden, ook voor zover bedoelde bepalingen hierna in deze akte niet zijn herhaald.
- 6.3. De Stichting oefent alle aan de geadmistreerde aandelen verbonden rechten, zoals het stemrecht en het claimrecht, uit. De Stichting ontvangt dividenden en andere uitkeringen.
- 6.4. De Stichting zal elk dividend en elke andere uitkering op de op haar naam gestelde aandelen innen en na ontvangst onverwijld een overeenkomstig dividend of overeenkomstige andere uitkering op de Certificaten beschikbaar stellen. Bij uitkering van bonusaandelen zal de Stichting deze ten titel van beheer behouden en aan de Certificaathouders met die bonusaandelen corresponderende Certificaten toekennen. Op die Certificaten is het in deze administratievoorwaarden en in de statuten van de Stichting bepaalde toepasselijk.
- 6.5. Met claimrechten, die op door de Stichting geadmistreerde aandelen mochten worden toegekend, zal door de Stichting ten behoeve van de Certificaathouders worden gehandeld als hierna omschreven. Bij toekenning van zodanige claimrechten zal het bestuur de Certificaathouders mededelen, welke bedragen, benodigd voor de inschrijving, bij de Stichting moeten worden gestort en binnen welke termijn dat dient te geschieden. Indien een Certificaathouder tijdig de bedragen, nodig voor de uitoefening van het claimrecht, toegekend op de met zijn Certificaten corresponderende aandelen, heeft gestort, zal de Stichting, na verkrijging van de nieuwe aandelen, deze aandelen ten titel van beheer behouden en aan de Certificaathouder met die aandelen corresponderende Certificaten toekennen.
- 6.6. Indien de Stichting door uitoefening van het claimrecht nieuwe aandelen verwerft en een of meer van de met die aandelen corresponderende Certificaten aan meer Certificaathouders, ieder voor een onverdeeld gedeelte, toekomen tengevolge van de onderlinge verhouding van het aantal Certificaten dat iedere Certificaathouder bezit, zal toewijzing van dat Certificaat of die Certificaten geschieden bij loting, te regelen en te houden door het bestuur.
- 6.7. Een Certificaathouder, aan wie een of meer Certificaten bij loting zijn toegewezen, zal aan ieder van de in lid 6 bedoelde Certificaathouders aan wie de toewijzing niet geschiedde, binnen een door het bestuur te stellen termijn een bedrag vergoeden, dat op partijen bindende wijze zal worden vastgesteld door het bestuur.
- 6.8. Indien een Certificaathouder niet tijdig de bedragen, nodig voor de uitoefening van het claimrecht op de met zijn Certificaten corresponderende aandelen heeft gestort, zal de Stichting de claimrechten voor de uitoefening waarvan geen storting plaatsvond, met inachtneming van de statuten van de Vennootschap, verkopen en de opbrengst zo spoedig mogelijk met de desbetreffende Certificaathouder afrekenen.
- 6.9. Het hiervoor bepaalde vindt overeenkomstige toepassing ten aanzien van stockdividenden, welke de Vennootschap heeft toegekend op de door de Stichting geadmistreerde aandelen, en ten aanzien van door de Vennootschap op die aandelen toegekende claimrechten ter zake van door de Vennootschap gehouden Certificaten van aandelen, die door de Vennootschap worden vervreemd.
- 6.10. De rechten die een Certificaathouder jegens de Stichting heeft ter zake van een dividenduitkering uit hoofde van het bezit aan Certificaten of een andere uitkering vervallen vijf jaar na de aanvang van de tweede dag waarop zij opeisbaar zijn geworden. Het dividend of die andere uitkering wordt alsdan aan de Vennootschap gerestitueerd.
- 6.11. De Stichting is bevoegd de in lid 4 en lid 10 bedoelde gelden bij een of meer te goeder naam en faam bekende bankinstellingen ter uitbetaling te geven, dit voor rekening en risico van de belanghebbende.
- 6.12. De Stichting zal op daartoe strekkend verzoek van Certificaathouders die in een algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap zelfstandig stem willen uitbrengen aan hen volmacht - met het recht van substitutie - verlenen om op de aandelen waarvoor de Certificaten van die Certificaathouders zijn uitgegeven stem uit te brengen, in welk geval zij vrij zullen zijn in het bepalen van de richting waarin zij zullen stemmen.

- 6.13. De Stichting kan een volmacht als bedoeld in lid 12 beperken, weigeren of een verleende volmacht herroepen indien:
- a. een Certificaathouder of meerdere Certificaathouders volgens een onderlinge regeling tot samenwerking al dan niet samen met dochtermaatschappijen ten minste vijftienvijftig procent van het geplaatst kapitaal van de Vennootschap verschaffen of doen verschaffen;
  - b. naar het uitsluitend oordeel van het bestuur van de Stichting uitoefening van het stemrecht door een Certificaathouder wezenlijk in strijd is met het belang van de Vennootschap en de daarmee verbonden onderneming.
- 6.14. Een volmacht als bedoeld in lid 12 kan uitsluitend worden verleend voor een specifieke vergadering van de algemene vergadering van aandeelhouders en zal zijn gelding verliezen bij het einde van die vergadering.
- 6.15. De Stichting zal steeds de mogelijkheid tot het verkrijgen van volmacht aan de Certificaathouders mededelen gelijktijdig met of binnen twee werkdagen na aankondiging door de Vennootschap van de oproeping tot de vergadering.

#### **Decertificering.**

##### **Artikel 7.**

Onverminderd hetgeen in de statuten van de Stichting omtrent decertificering en liquidatie van de Stichting is bepaald, zullen Certificaathouders niet gerechtigd zijn decertificering te verlangen van de aandelen, waarvoor aan hen Certificaten zijn toegekend.

#### **Wijziging van de Administratievoorwaarden en het Prospectus.**

##### **Artikel 8.**

- 8.1. De bepalingen van deze Administratievoorwaarden zullen door het bestuur van de Stichting kunnen worden gewijzigd op dezelfde wijze als in artikel 10 van de statuten van de Stichting wordt bepaald ten aanzien van wijziging van de statuten van de Stichting. Een wijziging van deze Administratievoorwaarden wordt van kracht en werkt ten aanzien van zowel de Stichting, de Vennootschap als alle Certificaathouders, doordat zij bij notariële akte, te verlijden door de Stichting, wordt geconstateerd.
- 8.2. De Directie is na voorafgaande goedkeuring van de vergadering van houders van prioriteitsaandelen van de Vennootschap bevoegd tot wijziging van de voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit deze Administratievoorwaarden, de statuten van de Stichting of de statuten van de Vennootschap.

Van iedere wijziging in de statuten van de Stichting, van deze Administratievoorwaarden en van het Prospectus doet het bestuur onverwijld schriftelijk mededeling aan de Certificaathouders, gericht aan de in artikel 2, lid 3, bedoelde adressen of door middel van een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad.

# BIJLAGE 4 - STATUTEN DIRECTIE

## STATUTEN

### Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV

#### Hoofdstuk I

##### Artikel 1. Begripsbepalingen.

In de statuten wordt verstaan onder:

- a. algemene vergadering: de algemene vergadering van aandeelhouders;
- b. certificaten: certificaten op naam van aandelen in de vennootschap. Tenzij uit de context anders blijkt, zijn daaronder begrepen zowel certificaten die met als die zonder medewerking van de vennootschap zijn uitgegeven;
- c. certificaathouders: houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen. Tenzij het tegendeel blijkt zijn daaronder begrepen zij die als gevolg van een op een aandeel gevestigd vruchtgebruik of pandrecht de rechten hebben die de wet toekent aan houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten;
- d. jaarrekening: de balans en de winst en verliesrekening met de toelichting.

#### Hoofdstuk II

##### Naam. Zetel. Doel.

##### Artikel 2. Naam en zetel.

- 2.1 De naam van de vennootschap is Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer B.V.
- 2.2 De vennootschap heeft haar zetel te Hoevelaken.

##### Artikel 3. Doel.

Het doel van de vennootschap is:

het uitsluitend optreden als beheerder voor beleggingsfondsen als bedoeld in de Wet toezicht beleggingsinstellingen, of overige vastgoedfondsen, het vorenstaande al of niet in samenwerking met derden en met inbegrip van het verrichten en bevorderen van alle handelingen die daarmee direct of indirect verband houden, alles in de ruimste zin des woords.

#### Hoofdstuk III

##### Kapitaal en aandelen. Register.

##### Artikel 4. Maatschappelijk kapitaal.

- 4.1 Het maatschappelijk kapitaal bedraagt één miljoen honderd vijftig duizend Euro (€ 1.150.000,-) en is verdeeld in één miljoen honderd vijftig duizend (1.150.000) aandelen van één Euro (€ 1,-) elk.
- 4.2 Alle aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd van 1 af. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

##### Artikel 5. Register van aandeelhouders.

- 5.1 Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle aandeelhouders zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van de erkenning of

betekening, alsmede van het op ieder aandeel gestorte bedrag. Daarin worden tevens opgenomen de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding welke aan de aandelen verbonden rechten hun overeenkomstig de artikelen 11 en 12 toekomen.

- 5.2 Op het register is het overige in de wet dienaangaande van toepassing.

#### Hoofdstuk IV

##### Uitgifte van aandelen. Eigen aandelen.

##### Artikel 6. Uitgifte van aandelen. Bevoegd orgaan.

- 6.1 De vennootschap kan slechts aandelen uitgeven ingevolge een besluit van de algemene vergadering. De algemene vergadering kan haar bevoegdheid hiertoe overdragen aan een ander orgaan en kan deze overdracht herroepen.
- 6.2 Lid 1 is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, maar is niet van toepassing op het uitgeven van aandelen aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.
- 6.3 Voor de uitgifte van een aandeel is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland standplaats hebbende notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.

##### Artikel 7. Voorwaarden van uitgifte. Voorkeursrecht.

- 7.1 Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte bepaald.
- 7.2 Iedere aandeelhouder heeft bij uitgifte van aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet.
- 7.3 Een gelijk voorkeursrecht hebben de aandeelhouders bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen.
- 7.4 Het voorkeursrecht kan, telkens voor een enkele uitgifte, worden beperkt of uitgesloten door het tot uitgifte bevoegde orgaan.

##### Artikel 8. Storting op aandelen.

Bij uitgifte van elk aandeel moet daarop het gehele nominale bedrag worden gestort. Bedongen kan worden dat een deel, ten hoogste drie vierden van het nominale bedrag eerst behoeft te worden gestort nadat de vennootschap het zal hebben opgevraagd.

##### Artikel 9. Eigen aandelen.

- 9.1 De vennootschap mag, met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde, volgestorte eigen aandelen of certificaten verkrijgen.
- 9.2 Leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten mag de vennootschap verstrekken doch slechts tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves.

## Hoofdstuk V

### Levering van aandelen. Vruchtgebruik. Pandrecht.

#### Artikel 10. Levering van aandelen.

- 10.1 Voor de levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop, is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland standplaats hebbende notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
- 10.2 De levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht - daaronder begrepen de vestiging en afstand van een beperkt recht - daarop overeenkomstig lid 1 werkt mede van rechtswege tegenover de vennootschap. Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat zij de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend overeenkomstig het dienaangaande in de wet bepaalde.
- 10.3 Het bepaalde in lid 1 en 2 vindt overeenkomstige toepassing op de toedeling van aandelen of een beperkt recht daarop bij verdeling van enige gemeenschap.

#### Artikel 11. Vruchtgebruik.

- 11.1 Een aandeelhouder kan op een of meer van zijn aandelen vrijelijk een vruchtgebruik vestigen.
- 11.2 De aandeelhouder heeft het stemrecht op de aandelen waarop het vruchtgebruik is gevestigd.
- 11.3 In afwijking van het voorgaande lid komt het stemrecht toe aan de vruchtgebruiker, indien zulks bij de vestiging van het vruchtgebruik is bepaald, mits zowel deze bepaling als - bij overdracht van het vruchtgebruik - de overgang van het stemrecht is goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders.
- 11.4 De algemene vergadering kan de goedkeuring bedoeld in lid 3 slechts verlenen met algemene stemmen.
- 11.5 De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker die stemrecht heeft, hebben de rechten die door de wet zijn toegekend aan certificaathouders. De vruchtgebruiker die geen stemrecht heeft, heeft deze rechten indien bij de vestiging of overdracht van het vruchtgebruik niet anders is bepaald.
- 11.6 Uit het aandeel voortspuitende rechten, strekkende tot het verkrijgen van aandelen, komen aan de aandeelhouder toe, met dien verstande dat hij de waarde daarvan moet vergoeden aan de vruchtgebruiker voor zover deze krachtens zijn recht van vruchtgebruik daarop aanspraak heeft.

#### Artikel 12. Pandrecht.

- 12.1 Een aandeelhouder kan op een of meer van zijn aandelen een pandrecht vestigen.
- 12.2 De aandeelhouder heeft het stemrecht op de aandelen waarop het pandrecht is gevestigd.
- 12.3 In afwijking van het voorgaande lid komt het stemrecht toe aan de pandhouder, indien zulks bij de vestiging van het pandrecht is bepaald en de vestiging van

het pandrecht is goedgekeurd door de algemene vergadering.

- 12.4 Treedt een ander in de rechten van de pandhouder dan komt hem het stemrecht slechts toe indien de algemene vergadering de overgang van het stemrecht goedkeurt.
- 12.5 De algemene vergadering kan de goedkeuring bedoeld in de leden 3 en 4 slechts verlenen met algemene stemmen.
- 12.6 De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de pandhouder die stemrecht heeft hebben de rechten die door de wet zijn toegekend aan certificaathouders. De pandhouder die geen stemrecht heeft, heeft deze rechten indien bij de vestiging of overgang van het pandrecht niet anders is bepaald.
- 12.7 De blokkeringsregeling is van toepassing op de vervreemding en overdracht van aandelen door de pandhouder of de verblijving van aandelen aan de pandhouder met dien verstande dat de pandhouder alle ten aanzien van de vervreemding en overdracht aan de aandeelhouder toekomende rechten uitoefent en diens verplichtingen terzake nakomt.

## Hoofdstuk VI

### Blokkeringsregeling.

#### Artikel 13. Goedkeuring.

- 13.1 Voor overdracht van aandelen, wil zij geldig zijn, is steeds de goedkeuring vereist van de algemene vergadering, tenzij alle aandeelhouders schriftelijk hun goedkeuring aan de betreffende vervreemding hebben gegeven, welke goedkeuring slechts voor een periode van drie maanden geldig is.
- 13.2 De aandeelhouder die tot overdracht van aandelen wil overgaan in dit artikel verder ook aan te duiden als de verzoeker geeft daarvan bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs kennis aan het bestuur onder opgave van het aantal over te dragen aandelen en van de persoon of de personen aan wie hij wenst over te dragen.
- 13.3 Het bestuur is verplicht een algemene vergadering bijeen te roepen en te doen houden binnen zes weken na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde kennisgeving. Bij de oproeping wordt de inhoud van die kennisgeving vermeld.
- 13.4 Indien de algemene vergadering de gevraagde goedkeuring verleent, moet de overdracht binnen drie maanden daarna plaatshebben.
- 13.5 Indien:
  - a. niet binnen de in lid 3 gemelde termijn de aldaar bedoelde algemene vergadering is gehouden;
  - b. in die algemene vergadering omtrent het verzoek tot goedkeuring geen besluit is genomen;
  - c. bedoelde goedkeuring is geweigerd zonder dat de algemene vergadering gelijktijdig met de weigering aan de verzoeker opgave doet van een of meer gegadigden die bereid zijn al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking had, tegen

- contante betaling te kopen,  
wordt de gevraagde goedkeuring geacht te zijn verleend en wel in het sub a gemelde geval op de dag waarop de algemene vergadering uiterlijk had moeten worden gehouden.
- 13.6 Tenzij tussen de verzoeker en de door de algemene vergadering aangewezen en door hem aanvaarde gegadigde(n) omtrent de prijs of de prijsvaststelling anders wordt overeengekomen, zal de koopprijs van de aandelen worden vastgesteld door een onafhankelijke deskundige, op verzoek van de meest gereede partij te benoemen door de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken, die het Handelsregister houdt waarin de vennootschap is ingeschreven.
- 13.7 De verzoeker blijft bevoegd zich terug te trekken, mits dit geschiedt binnen een maand nadat hem bekend is aan welke gegadigde hij al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking had, kan verkopen en tegen welke prijs.
- 13.8 De kosten van de prijsvaststelling komen ten laste van:
- a. de verzoeker indien deze zich terugtrekt;
  - b. de verzoeker voor de helft en de kopers voor de andere helft indien de aandelen door de gegadigden zijn gekocht, met dien verstande dat iedere koper in de kosten bijdraagt in verhouding tot het aantal door hem gekochte aandelen;
  - c. de vennootschap in niet onder a of b genoemde gevallen.
- 13.9 De vennootschap zelf kan slechts met instemming van de verzoeker gegadigde zijn als bedoeld in lid 5 sub c.

## Hoofdstuk VII

### Bestuur.

#### Artikel 14. Bestuur.

Het bestuur is belast met het besturen van de vennootschap behoudens de beperkingen volgens deze statuten.

#### Artikel 15. Benoeming.

- 15.1 Het bestuur bestaat uit één of meer bestuurders.  
De algemene vergadering stelt het precieze aantal bestuurders vast.
- 15.2 De bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering.

#### Artikel 16. Schorsing en ontslag.

- 16.1 Iedere bestuurder kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.
- 16.2 Elke schorsing kan één of meer malen worden verlengd doch in totaal niet langer duren dan drie maanden. Is na verloop van die tijd geen beslissing genomen omtrent de opheffing van de schorsing of ontslag, dan eindigt de schorsing.

#### Artikel 17. Bezoldiging.

De bezoldiging en de verdere arbeidsvoorwaarden van iedere bestuurder worden vastgesteld door de algemene vergadering.

#### Artikel 18. Besluitvorming. Taakverdeling.

- 18.1 Het bestuur vergadert telkenmale wanneer een bestuurder zulks nodig acht.
- 18.2 In het bestuurvergadering heeft iedere bestuurder recht op het uitbrengen van één stem. Alle besluiten van het bestuur worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- 18.3 Een bestuurder kan zich ter vergadering door een mede-bestuurder bij schriftelijke volmacht doen vertegenwoordigen.
- 18.4 Het bestuur kan buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk geschiedt en alle bestuurders zich voor het voorstel hebben uitgesproken.
- 18.5 Het bestuur kan een reglement vaststellen, waarbij regels worden gegeven omtrent de besluitvorming van het bestuur.
- 18.6 Het bestuur kan bepalen met welke taak iedere bestuurder meer in het bijzonder zal zijn belast. De taakverdeling behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering.

#### Artikel 19. Vertegenwoordiging.

- 19.1 Het bestuur vertegenwoordigt de vennootschap.  
De bevoegdheid de vennootschap te vertegenwoordigen komt mede aan twee bestuurders, gezamenlijk handelend, toe.
- 19.2 Het bestuur kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Elk hunner vertegenwoordigt de vennootschap met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun titulatuur wordt door het bestuur bepaald.
- 19.3 In geval van een tegenstrijdig belang tussen de vennootschap en een bestuurder in de zin dat de bestuurder in privé een overeenkomst aangaat met de vennootschap of partij is in een procedure tussen hem en de vennootschap, wordt de vennootschap vertegenwoordigd door één van de andere bestuurders. Indien er geen andere zodanige bestuurders zijn, wijst de algemene vergadering een persoon daartoe aan. Een zodanige persoon kan ook de bestuurder zijn te wiens aanzien het tegenstrijdig belang bestaat. In alle andere gevallen van tegenstrijdig belang tussen de vennootschap en een bestuurder kan de vennootschap mede worden vertegenwoordigd door die bestuurder. De algemene vergadering is steeds bevoegd een of meer andere personen daartoe aan te wijzen.
- 19.4 Onverminderd het bepaalde in lid 3 worden rechtshandelingen van de vennootschap jegens de houder van alle aandelen of jegens een deelgenoot in enige huwelijksgemeenschap of in een gemeenschap van geregistreerd partnerschap, waartoe alle aandelen behoren, waarbij de vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze aandeelhouder of door één van de deelgenoten, schriftelijk vastgelegd. Voor de toe-

passing van de vorige zin worden aandelen gehouden door de vennootschap of haar dochtermaatschappijen niet meegeteld.

Het bepaalde in de vorige zinnen is niet van toepassing op rechtshandelingen die onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren.

#### **Artikel 20. Goedkeuring van besluiten van het bestuur.**

20.1 Aan voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering zijn onderworpen, alle bestuursbesluiten waarvan de algemene vergadering heeft bepaald dat deze haar goedkeuring behoeven.

Deze besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk aan de directie te worden meegedeeld.

20.2 De directie moet zich gedragen naar de aanwijzingen betreffende de algemene lijnen van het te volgen financiële, sociale en economische beleid en van het personeelsbeleid, te geven door de algemene vergadering.

20.3 Het ontbreken van goedkeuring als bedoeld in lid 1 tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de directie of directeuren niet aan.

#### **Artikel 21. Ontstentenis of belet.**

In geval van ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de andere bestuurders of is de andere bestuurder tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast. In geval van ontstentenis of belet van alle bestuurders of van de enige bestuurder is de persoon die daartoe door de algemene vergadering wordt benoemd tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast.

### **Hoofdstuk VIII**

#### **Jaarrekening. Winst.**

##### **Artikel 22. Boekjaar. Jaarstukken.**

22.1 Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.

22.2 Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, wordt door het bestuur een jaarrekening opgemaakt.

22.3 De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders; ontbreekt de ondertekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.

22.4 De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast.

22.5 Vaststelling van de jaarrekening zonder voorbehoud strekt tot decharge van de bestuurders voor het bestuur voor zover van dat bestuur uit de jaarrekening blijkt.

22.6 Het in de wet bepaalde omtrent het jaarverslag, de toe te voegen overige gegevens, het accountantsonderzoek en de openbaarmaking van de jaarrekening is van toepassing.

##### **Artikel 23. Winst.**

23.1 De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering.

23.2 De vennootschap kan slechts winstuitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

23.3 Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

23.4 De algemene vergadering kan besluiten tot uitkering van interim dividend mits met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

23.5 De algemene vergadering kan met inachtneming van het dienaangaande in lid 2 bepaalde, besluiten tot uitkeringen ten laste van een reserve die niet krachtens de wet moet worden aangehouden.

23.6 De vordering van de aandeelhouder tot uitkering vervalt door een tijdsverloop van vijf jaren.

### **Hoofdstuk IX**

#### **Algemene vergaderingen.**

##### **Artikel 24. Algemene vergaderingen.**

24.1 Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarlijkse algemene vergadering gehouden.

24.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 worden algemene vergaderingen gehouden zo dikwijls als het bestuur of een aandeelhouder zulks nodig acht.

24.3 De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar zetel heeft. In een elders gehouden vergadering kunnen wettige besluiten slechts worden genomen, indien het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

##### **Artikel 25. Oproeping. Agenda.**

25.1 De algemene vergaderingen worden bijeengeroepen door het bestuur of een aandeelhouder.

25.2 De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering.

25.3 Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in dit artikel gestelde vereisten.

25.4 Alle oproepingen voor de algemene vergaderingen en alle kennisgevingen aan aandeelhouders en certificaathouders geschieden door middel van brieven aan de adressen volgens het register van aandeelhouders en het register van certificaathouders.

##### **Artikel 26. Gebrek in de oproeping algemene vergadering.**

26.1 Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping of op dezelfde wijze is aangekondigd met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

26.2 Indien de termijn voor oproeping vermeld in artikel 25.2 korter was of de oproeping niet heeft plaatsgevonden kunnen geldige besluiten slechts worden

genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

#### **Artikel 27. Voorzitterschap. Notulen.**

- 27.1 De algemene vergadering benoemt zelf haar voorzitter.
- 27.2 Van het verhandelde in elke algemene vergadering worden notulen gehouden door een secretaris die door de voorzitter wordt aangewezen. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en ten blijke daarvan door hen getekend.

#### **Artikel 28. Vergaderrechten. Toegang.**

- 28.1 Iedere stemgerechtigde aandeelhouder, pandhouder en iedere vruchtgebruiker aan wie het stemrecht toekomt is bevoegd de algemene vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
- 28.2 Indien het stemrecht op een aandeel aan de vruchtgebruiker toekomt in plaats van aan de aandeelhouder, is ook de aandeelhouder bevoegd de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.
- 28.3 Voorts zijn certificaathouders bevoegd de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.
- 28.4 Ieder aandeel geeft recht op één stem.
- 28.5 De vergaderrechten volgens de voorgaande leden kunnen worden uitgeoefend bij een schriftelijk gevolmachtigde. Onder schriftelijke volmacht wordt verstaan elke via gangbare communicatiekanalen overgebrachte en op schrift ontvangen volmacht.
- 28.6 De bestuurders hebben als zodanig in de algemene vergadering een raadgevende stem.
- 28.7 Omtrent toelating van andere dan de hiervoor in dit artikel genoemde personen beslist de algemene vergadering.

#### **Artikel 29. Besluitvorming algemene vergadering.**

- 29.1 Voor zover de wet of de statuten geen grotere meerderheid voorschrijft worden alle besluiten genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- 29.2 Staken de stemmen dan is het voorstel verworpen.
- 29.3 Blanco stemmen en stemmen van onwaarde gelden als niet uitgebracht.

#### **Artikel 30. Besluitvorming buiten vergadering.**

- 30.1 Besluiten van aandeelhouders kunnen behoudens het bepaalde in het volgende lid in plaats van in algemene vergaderingen ook schriftelijk worden genomen met algemene stemmen van de stemgerechtigde aandeelhouders.
- 30.2 Vorenbedoelde wijze van besluitvorming is niet mogelijk indien er certificaathouders zijn.

## **Hoofdstuk X**

### **Statutenwijziging en ontbinding. Vereffening.**

#### **Artikel 31. Statutenwijziging en ontbinding.**

Wanneer aan de algemene vergadering een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding van de vennootschap wordt gedaan, moet zulks steeds bij de oproeping van de algemene vergadering worden vermeld, en moet, indien het een statutenwijziging betreft, tegelijkertijd een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woorde-lijk is opgenomen, ten kantore van de vennootschap ter inzage worden gelegd voor aandeelhouders en certificaathouders tot de afloop van de vergadering.

#### **Artikel 32. Vereffening.**

- 32.1 In geval van ontbinding van de vennootschap krachtens een besluit van de algemene vergadering worden de bestuurders vereffenaars van de ontbonden vennootschap tenzij de algemene vergadering andere personen daartoe aanwijst.
- 32.2 Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten voor zoveel mogelijk van kracht.
- 32.3 Hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van ieders aandelen.
- 32.4 Nadat de vennootschap heeft opgehouden te bestaan worden de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren bewaard door degene die daartoe door de vereffenaars is aangewezen.

# BIJLAGE 5 – MANAGEMENT OVEREENKOMST

## MANAGEMENT OVEREENKOMST

Bouwfonds Office Value Fund N.V.

### De ondergetekenden:

1. **Bouwfonds Office Value Fund N.V.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Hoevelaken en met adres te De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken, hierna te noemen: het "Fonds"
- en
2. **Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Hoevelaken en met adres te De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken, hierna te noemen: "Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer",

### overwegende dat:

- A. het Fonds een fiscale beleggingsinstelling is in de zin van artikel 28 van de Wet op vennootschapsbelasting 1969, waarin deelname mogelijk is door Certificaathouders die wensen te beleggen in vastgoed;
- B. het Fonds is onderworpen aan de vergunningseisen in het kader van de Wet toezicht beleggingsinstellingen ("Wtb");
- C. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer enig directeur van het Fonds is;
- D. De Prioriteit d.d. 1 november 2004 de arbeidsvoorwaarden van de enige directeur van het Fonds heeft vastgesteld, en deze hierna worden uitgewerkt en tussen partijen vastgelegd;
- E. bij overeenkomst de dato 2 november 2004 Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer en het Fonds de management overeenkomst zijn aangegaan;
- F. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer en het Fonds de management overeenkomst wensen te wijzigen, zodanig dat deze in zijn geheel komt te luiden als volgt:

### Uitleg; definities

#### Artikel 1

- 1.1 In deze overeenkomst hebben de volgende begrippen de volgende betekenis:

**Aandelen:** de gewone aandelen in het kapitaal van het Fonds;

**Aandeelhouders:** de houders van Aandelen;

**Aankoopkosten:** de éénmalige kosten die worden gemaakt in verband met de verwerving van een vastgoedobject, zoals notariskosten, kosten van externe adviseurs, de acquisitievergoeding, overdrachtsbelasting en/of B.T.W.

**Budget:** het jaarlijks door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer op te stellen budget, in welk budget inkomsten en uitgaven met betrekking tot het Fonds zijn opgenomen;

**Certificaten:** de door de Stichting toe te kennen niet royeerbare Certificaten van Aandelen, luidende op naam;

**Certificaathouders:** de houders van Certificaten;

**Exploitatieresultaat:** de som van inkomsten uit beleggingen van het Fonds minus de som van de exploitatiekosten (exclusief de afschrijving), de managementkosten (inclusief de asset managementvergoeding), 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.

**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.

**Intrinsieke Waarde:** het verschil tussen de activa en de schulden van het Fonds, zoals deze conform de waarderinggrondslagen in hoofdstuk 7 ('Verslaglegging en rapportage') van het Prospectus zijn bepaald.

**Jaar:** het boekjaar van het Fonds;

**Managementvergoeding:** de jaarlijkse managementvergoeding van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer zoals vastgesteld in overeenstemming met de bepalingen van artikel 7.2;

**Prioriteitsaandelen:** de prioriteitsaandelen in het kapitaal van het Fonds;

**Prioriteitsaandeelhouders:** houders van de Prioriteitsaandelen;

**Prioriteit:** de vergadering van houders van Prioriteitsaandelen;

**Prospectus:** het prospectus van het Fonds als bedoeld in het Besluit toezicht beleggingsinstellingen;

**Statuten:** de statuten van het Fonds, zoals deze op enig moment luiden.

**Stichting:** de stichting: Stichting Administratiekantoor Bouwfonds Office Value Fund, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskyalaan 3015, 1077 ZX Amsterdam.

**Verkoopwinst:** de verkoopprijs van een vastgoedobject van het Fonds verminderd met (I) de verkoopkosten, (II) de initiële aankoopprijs, en de pro rata aan het vastgoedobject toe te rekenen (III) initiële Aankoopkosten, (IV) initiële structureringskosten en (V) eventueel later gedane investeringen in het vastgoed anders dan onderhoudslasten welke volgens de jaarrekening ten laste zijn gekomen van het Exploitatieresultaat.

- 1.2 Voor zover niet iets anders ondubbelzinnig blijkt, zijn verwijzingen in deze overeenkomst verwijzingen naar de artikelen van en de bijlagen bij deze overeenkomst.

### Directie

#### Artikel 2

- 2.1 Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer zal bij het uitoefenen van haar taken als directeur van het Fonds handelen met inachtneming van:
  - a) het belang van de Certificaathouders;
  - b) de bepalingen in het Prospectus;

- c) de bepalingen in de Statuten;
  - d) het Budget; en
  - e) overige wettelijke voorschriften en/of overheidsbeperkingen.
- 2.2 De directie van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer dient voldoende terzake kundig, ervaren en gekwalificeerd te zijn voor de directievoering van het Fonds.
- 2.3 Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer mag derden inschakelen, indien:
- Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer verantwoordelijk zal zijn voor verrichtingen van door haar ingeschakelde derden alsof zij zelf de werkzaamheden had verricht; en
  - Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer toezicht zal blijven uitoefenen op de (door haar) ingeschakelde derde verrichte werkzaamheden.
- 2.4 Kosten zullen worden betaald overeenkomstig het daaromtrent in het Prospectus bepaalde.

### **Bevoegdheden Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer**

#### **Artikel 3**

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening van het Fonds waarbij Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 19 lid 2 van de Statuten. Een dergelijke transactie mag echter niet tot resultaat hebben dat (I) de transactie op minder voordelige voorwaarden voor het Fonds zal worden verricht en (II) extra kosten ten laste van het Fonds komen.

#### **Administratie**

##### **Artikel 4**

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer zal de administratie van het Fonds verzorgen.

#### **Budget**

##### **Artikel 5**

- 5.1 Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer zal voor aanvang van een nieuw Jaar voor het desbetreffende nieuwe Jaar een Budget opstellen, welk Budget onder meer de begrote huuropbrengsten en beheerkosten van het Fonds moet bevatten.
- 5.2 Na iedere niet in het Budget voorziene aankoop en verkoop van een of meerdere vastgoedobject(en) door het Fonds zal het Budget worden bijgesteld door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer.

#### **Vrijwaring**

##### **Artikel 6**

- 6.1 Het Fonds vrijwaart Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer in hoedanigheid van directeur van het Fonds tegen alle aanspraken van derden in verband met deze overeenkomst, hieronder begrepen de berekening van de Handelskoers door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer. De vrijwaring heeft mede betrekking op alle schade en kosten die Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer zelf in verband met zulk een aanspraak lijdt of maakt. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer heeft geen

aanspraak op voormelde vrijwaring, indien en voorzover door de Nederlandse rechter bij een in kracht van gewijsde gegaan vonnis is vastgesteld dat het handelen of nalaten door haar kan worden gekenschetst als opzettelijk, ernstig verwijtbaar of bewust roekeloos, tenzij zulks onder de omstandigheden van het geval in strijd is met de redelijkheid en billijkheid.

##### **6.2 Lid 1 geldt slechts voorzover:**

- a. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer, wanneer zij door een derde buiten of in rechte is aangesproken, dat onverwijld schriftelijk bij aangetekende brief meedeelt aan het Fonds;
- b. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Fonds haar aansprakelijkheid jegens de derde niet erkent, niet afziet van verweer en terzake van de aanspraak geen schikking aangaat; en
- c. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer het verweer tegen de aanspraak van de derde geheel overlaat aan het Fonds en alle medewerking verleent, het geven van volmachten daaronder begrepen, om dat verweer, voorzover nodig in naam van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer, te voeren.

#### **Vergoeding**

##### **Artikel 7**

- 7.1 Het Fonds zal aan Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer de Managementvergoeding betalen.
- 7.2 De Managementvergoeding bedraagt vijftien/honderdste procent (0,15 %) per jaar over de gemiddelde marktwaarde van de vastgoedobjecten van het Fonds gedurende het Jaar.
- 7.3 Bij verkoop van vastgoedobjecten van het Fonds ontvangt Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer een winstaandeel van 25% in de Verkoopwinst.
- 7.4. Over de Managementvergoeding is geen B.T.W. verschuldigd.

#### **Facturering en betaling**

##### **Artikel 8**

- 8.1. De Managementvergoeding waarop Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer uit hoofde van deze overeenkomst aanspraak heeft, zal per kwartaal vooraf aan het Fonds worden gefactureerd. De gemiddelde waarde van de activa van het Fonds wordt per 31 december van het Jaar vastgesteld. Een eventueel te veel of te weinig ontvangen Managementvergoeding zal worden verrekend met de betaling van de Managementvergoeding van het eerste kwartaal van het opvolgende Jaar.
- 8.2. Elke factuur moet deugdelijk zijn gespecificeerd.
- 8.3. Het Fonds zal elke factuur binnen dertig (30) kalenderdagen na ontvangst betalen door overmaking op de door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer laatstelijk, tijdig voor de betaling, schriftelijk aan het Fonds meegedeelde bankrekening in Nederland.
- 8.4. Elke betaling moet uiterlijk per valuta van de vervalddag zijn bijgeschreven op de rekening waarop de betaling

moet worden gedaan. Indien de vervaldag niet een werkdag is, moet de betaling uiterlijk op de eerstvolgende werkdag op de rekening zijn bijgeschreven.

#### **Duur en beëindiging**

##### **Artikel 9**

- 9.1 Deze overeenkomst is gesloten voor de duur van het Fonds en de daaronder begrepen duur van de eventuele vereffening van het vermogen van het Fonds na haar ontbinding.
- 9.2 Deze overeenkomst kan tussentijds met inachtneming van een opzegtermijn van één (1) maand worden opgezegd door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer indien en voor zover (I) het Fonds op ernstige wijze tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en zij, na hierop te zijn gewezen door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer, niet binnen drie (3) maanden na ontvangst van een schriftelijke mededeling hiervan door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer de verplichtingen alsnog nakomt of (II) het voor Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer op basis van wet- en regelgeving ongeoorloofd wordt om aan haar verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst te voldoen.
- 9.3 Deze overeenkomst kan door het Fonds slechts voortijdig worden opgezegd indien Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer op ernstige wijze tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en, na hierop te zijn gewezen door het Fonds, niet binnen drie (3) maanden na ontvangst van een schriftelijke mededeling hiervan door het Fonds de verplichtingen alsnog nakomt.
- 9.4 Bij beëindiging van deze overeenkomst zal Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer aftreden als directeur van het Fonds.
- 9.5 Deze overeenkomst zal van rechtswege eindigen indien en zodra Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer of het Fonds failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt of het vrije beheer over haar vermogen verliest.
- 9.6 Binnen een maand nadat de overeenkomst tussentijds is opgezegd c.q. beëindigd, met als gevolg dat Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer zal aftreden als directeur van het Fonds, zal de Prioriteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 lid 3 van de Statuten, een bindende voordracht opstellen en de algemene vergadering van aandeelhouders van het Fonds bijeenroepen voor de aanstelling van een opvolger van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer als directeur van het Fonds, met dien verstande dat Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer haar medewerking zal verlenen bij het vinden van een geschikte opvolger.

#### **Geen rechtsverwerking**

##### **Artikel 10**

Behalve voor zover deze overeenkomst anders bepaalt, komt elk recht dat een partij aan deze overeenkomst ontleent, haar toe onverminderd alle andere rechten en vorderingen uit deze

overeenkomst en alle rechten en vorderingen uit de wet. Geen enkel recht van een partij uit deze overeenkomst of de wet wordt aangetast door het achterwege blijven van een beroep op dat recht of van een protest tegen een tekortkoming in de nakoming van een verplichting door de andere partij.

#### **Wijziging van de overeenkomst**

##### **Artikel 11**

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer en het Fonds zijn gezamenlijk bevoegd om met goedkeuring van de Prioriteit deze overeenkomst te wijzigen.

#### **Toepasselijk recht; bevoegde rechter**

##### **Artikel 12**

- 12.1. Deze overeenkomst is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.
- 12.2. Alle geschillen die in verband met deze overeenkomst ontstaan, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan daaronder begrepen, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in Amsterdam.

#### **ten bewijze waarvan:**

deze overeenkomst in tweevoud overeenkomstig het hieronder bepaalde is ondertekend.

---

#### **Bouwfonds Office Value Fund N.V.**

Door: Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer B.V.  
Titel: Directeur (als zodanig door de algemene vergadering van aandeelhouders van Bouwfonds Office Value Fund N.V. aangewezen)

Door: T.J.H. Pohle  
Titel: Directeur  
Op 15 maart 2006

en

Door: J.L.M. van Susante  
Titel: Directeur  
Op 15 maart 2006

---

#### **Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer B.V.**

Door: T.J.H. Pohle  
Titel: Directeur  
Op 15 maart 2006

en

Door: J.L.M. van Susante  
Titel: Directeur  
Op 15 maart 2006

# BIJLAGE 6 – ASSET MANAGEMENT OVEREENKOMST

## ASSET MANAGEMENT OVEREENKOMST

Bouwfonds Office Value Fund N.V.

### De ondergetekenden:

1. **Bouwfonds Office Value Fund N.V.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Hoevelaken en met adres te De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken, hierna te noemen: het "Fonds"
- en
2. **Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Hoevelaken en met adres te De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken, hierna te noemen: "Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer",

### overwegende dat:

- A. het Fonds een fiscale beleggingsinstelling is in de zin van artikel 28 van de Wet op vennootschapsbelasting 1969, waarin deelname mogelijk is door Certificaathouders die wensen te beleggen in vastgoed;
- B. het Fonds is onderworpen aan de vergunningseisen in het kader van de Wet toezicht beleggingsinstellingen ("Wtb");
- C. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer enig directeur van het Fonds is;
- D. bij overeenkomst de dato 2 november 2004 Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer en het Fonds de asset management overeenkomst zijn aangegaan;
- E. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer en het Fonds de asset management overeenkomst wensen te wijzigen, zodanig dat deze in zijn geheel komt te luiden als volgt:

### Uitleg; definities

#### Artikel 1

- 1.1. In deze overeenkomst hebben de volgende begrippen de volgende betekenis:
  - Aandelen:** de gewone aandelen in het kapitaal van het Fonds;
  - Aandeelhouders:** de houders van Aandelen;
  - Asset Managementvergoeding:** de jaarlijkse asset managementvergoeding van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer zoals vastgesteld in overeenstemming met de bepalingen van artikel 6.2;
  - Budget:** het jaarlijks door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer op te stellen budget, in welk budget inkomsten en uitgaven met betrekking tot het exploitatie van de vastgoedobjecten van het Fonds zijn opgenomen;
  - Certificaten:** de door de Stichting toe te kennen niet royeerbare Certificaten van aandelen, luidende op naam;
  - Certificaathouders:** de houders van Certificaten;
  - Handelskoers:** De waarde van een Certificaat, door de Directie te berekenen door de herrekenende Intrinsieke

Waarde van het Fonds te delen door het aantal geplaatste Certificaten.

**Intrinsieke Waarde:** Het verschil tussen de activa en de schulden van het Fonds, zoals deze conform de waarderingsgrondslagen in hoofdstuk 7 ('Verslaglegging en rapportage') van het Prospectus zijn bepaald.

**Jaar:** het boekjaar van het Fonds;

**Prospectus:** het prospectus van het Fonds als bedoeld in het Besluit toezicht beleggingsinstellingen;

**Statuten:** de statuten van het Fonds, zoals deze op enig moment luiden.

**Stichting:** de stichting: Stichting Administratiekantoor Bouwfonds Office Value Fund, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskyalaan 3015, 1077 ZX Amsterdam.

- 1.2. Voor zover niet iets anders ondubbelzinnig blijkt, zijn verwijzingen in deze overeenkomst verwijzingen naar de artikelen van en de bijlagen bij deze overeenkomst.

### Asset Management

#### Artikel 2

- 2.1. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer zal in haar hoedanigheid als asset manager van het Fonds de beleggingsdoelstellingen en het beleggingsbeleid van het Fonds nader invullen en uitvoeren overeenkomstig het daarover in het Prospectus bepaalde.
- 2.2. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer zal bij het uitoefenen van haar taken als asset manager van het Fonds handelen met inachtneming van:
  - a) het belang van de Certificaathouders;
  - b) de bepalingen in het Prospectus;
  - c) de bepalingen in de Statuten;
  - d) het Budget; en
  - e) overige wettelijke voorschriften en/of overheidsbeperkingen.
- 2.3. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer zal steeds voldoende en terzake kundig en ervaren gekwalificeerd personeel belasten met het feitelijke asset management.
- 2.4. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer mag derden inschakelen, indien:
  - Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer verantwoordelijk zal zijn voor verrichtingen van door haar ingeschakelde derden alsof zij zelf de werkzaamheden had verricht; en
  - Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer toezicht zal blijven uitoefenen op de door de door haar ingeschakelde derde verrichte werkzaamheden.
- 2.5. Kosten zullen worden betaald overeenkomstig het daaromtrent in het Prospectus bepaalde.

### Bevoegdheden Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer

#### Artikel 3

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening van het Fonds waarbij Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft, zulks onverminderd het bepaal-

de in artikel 19 lid 2 van de Statuten. Een dergelijke transactie mag echter niet tot resultaat hebben dat (I) de transactie op minder voordelige voorwaarden voor het Fonds zal worden verricht en (II) extra kosten ten laste van het Fonds komen.

#### **Budget**

##### **Artikel 4**

- 4.1. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer zal voor aanvang van een nieuw Jaar voor het desbetreffende nieuwe Jaar een Budget opstellen, welk Budget onder meer de begrote huuropbrengsten en beheerkosten voor de vastgoedobjecten van het Fonds moet bevatten.
- 4.2. Na iedere niet in het Budget voorziene aankoop en verkoop van een of meerdere vastgoedobject(en) door het Fonds zal het Budget worden bijgesteld door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer.

#### **Vrijwaring**

##### **Artikel 5**

- 5.1. Het Fonds vrijwaart Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer in hoedanigheid van directeur van het Fonds tegen alle aanspraken van derden in verband met deze overeenkomst, hieronder begrepen de berekening van de Handelskoers door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer. De vrijwaring heeft mede betrekking op alle schade en kosten die Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer zelf in verband met zulk een aanspraak lijdt of maakt. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer heeft geen aanspraak op voormelde vrijwaring, indien en voorzover door de Nederlandse rechter bij een in kracht van gewijsde gegaan vonnis is vastgesteld dat het handelen of nalaten door haar kan worden gekenschetst als opzettelijk, ernstig verwijtbaar of bewust roekeloos, tenzij zulks onder de omstandigheden van het geval in strijd is met de redelijkheid en billijkheid.
- 5.2. Lid 1 geldt slechts voorzover:
  - a. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer, wanneer zij door een derde buiten of in rechte is aangesproken, dat onverwijld schriftelijk bij aangetekende brief meedeelt aan het Fonds;
  - b. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Fonds haar aansprakelijkheid jegens de derde niet erkent, niet afziet van verweer en terzake van de aanspraak geen schikking aangaat; en
  - c. Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer het verweer tegen de aanspraak van de derde geheel overlaat aan het Fonds en alle medewerking verleent, het geven van volmachten daaronder begrepen, om dat verweer, voorzover nodig in naam van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer, te voeren.

#### **Vergoeding**

##### **Artikel 6**

- 6.1. Het Fonds is een Asset Managementvergoeding verschuldigd.

- 6.2. De Asset Managementvergoeding bedraagt in totaal vijfenveertig/honderdste procent (0,45 %) per jaar over de gemiddelde marktwaarde van de vastgoedobjecten van het Fonds gedurende het Jaar, waaronder is begrepen een vergoeding voor het property management.
- 6.3. Over de Asset Managementvergoeding is B.T.W. verschuldigd.

#### **Facturering en betaling**

##### **Artikel 7**

- 7.1. De Asset Managementvergoeding zal per kwartaal vooraf aan het Fonds worden gefactureerd. De Asset Managementvergoeding verminderd met de vergoeding voor het property management zal door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer aan het Fonds in rekening worden gebracht. Indien Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer een derde heeft ingeschakeld voor het property management, zal de vergoeding voor het property management, door de derde die het property management daadwerkelijk verricht, rechtstreeks aan het Fonds in rekening worden gebracht. De gemiddelde waarde van de activa van het Fonds wordt per 31 december van het Jaar vastgesteld. Een eventueel te veel of te weinig ontvangen Asset Managementvergoeding zal worden verrekend met de betaling van de Asset Managementvergoeding van het eerste kwartaal van het opvolgende Jaar.
- 7.2. Elke factuur moet deugdelijk zijn gespecificeerd.
- 7.3. Het Fonds zal elke factuur binnen dertig (30) kalenderdagen na ontvangst betalen door overmaking op de door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer respectievelijk de property manager laatstelijk, tijdig voor de betaling, schriftelijk aan het Fonds meegedeelde bankrekening in Nederland.
- 7.4. Elke betaling moet uiterlijk per valuta van de vervaldag zijn bijgeschreven op de rekening waarop de betaling moet worden gedaan. Indien de vervaldag niet een werkdag is, moet de betaling uiterlijk op de eerstvolgende werkdag op de rekening zijn bijgeschreven.

#### **Duur en beëindiging**

##### **Artikel 8**

- 8.1. Deze overeenkomst is gesloten voor de duur van het Fonds en de daaronder begrepen duur van de eventuele vereffening van het vermogen van het Fonds na haar ontbinding.
- 8.2. Deze overeenkomst kan tussentijds met inachtneming van een opzegtermijn van één (1) maand worden opgezegd door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer indien en voor zover (I) het Fonds op ernstige wijze tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en zij, na hierop te zijn gewezen door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer, niet binnen drie (3) maanden na ontvangst van een schriftelijke mededeling hiervan door Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer de verplichtingen alsnog

nakomt of (II) het voor Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer op basis van wet- en regelgeving ongeoorloofd wordt om aan haar verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst te voldoen.

- 8.3. Deze overeenkomst kan door het Fonds slechts voortijdig worden opgezegd indien Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer op ernstige wijze tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en, na hierop te zijn geweest door het Fonds, niet binnen drie (3) maanden na ontvangst van een schriftelijke mededeling hiervan door het Fonds de verplichtingen alsnog nakomt.
- 8.4. Bij beëindiging van deze overeenkomst zal Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer aftreden als directeur van het Fonds.
- 8.5. Deze overeenkomst zal van rechtswege eindigen indien en zodra Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer of het Fonds failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt of het vrije beheer over haar vermogen verliest.
- 8.6. Binnen een maand nadat de overeenkomst tussentijds is opgezegd c.q. beëindigd, met als gevolg dat Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer zal aftreden als directeur van het Fonds, zal de Prioriteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 lid 3 van de Statuten, een bindende voordracht opstellen en de algemene vergadering van aandeelhouders van het Fonds bijeenroepen voor de aanstelling van een opvolger van Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer als directeur van het Fonds, met dien verstande dat Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer haar medewerking zal verlenen bij het vinden van een geschikte opvolger.

#### **Geen rechtsverwerking**

##### **Artikel 9**

Behalve voor zover deze overeenkomst anders bepaalt, komt elk recht dat een partij aan deze overeenkomst ontleent, haar toe onverminderd alle andere rechten en vorderingen uit deze overeenkomst en alle rechten en vorderingen uit de wet. Geen enkel recht van een partij uit deze overeenkomst of de wet wordt aangetast door het achterwege blijven van een beroep op dat recht of van een protest tegen een tekortkoming in de nakoming van een verplichting door de andere partij.

#### **Wijziging van de overeenkomst**

##### **Artikel 10**

Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer en het Fonds zijn gezamenlijk bevoegd om met goedkeuring van de Prioriteit deze overeenkomst te wijzigen.

#### **Toepasselijk recht; bevoegde rechter**

##### **Artikel 11**

- 11.1. Deze overeenkomst is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.
- 11.2. Alle geschillen die in verband met deze overeenkomst

ontstaan, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan daaronder begrepen, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in Amsterdam.

#### **ten bewijze waarvan:**

deze overeenkomst in tweevoud overeenkomstig het hieronder bepaalde is ondertekend.

---

#### **Bouwfonds Office Value Fund NV**

Door: Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer B.V.  
Titel: Directeur (als zodanig door de algemene vergadering van aandeelhouders van Bouwfonds Office Value Fund NV aangewezen)

Door: T.J.H. Pohle  
Titel: Directeur  
Op 15 maart 2006

en

Door: J.L.M. van Susante  
Titel: Directeur  
Op 15 maart 2006

---

#### **Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer B.V.**

Door: T.J.H. Pohle  
Titel: Directeur  
Op 15 maart 2006

en

Door: J.L.M. van Susante  
Titel: Directeur  
Op 15 maart 2006

# BIJLAGE 7 - VOORWAARDEN VOOR UITBESTEDING

**Globale omschrijving van de voorwaarden met betrekking tot de uitbesteding van werkzaamheden door de Directie aan respectievelijk Bouwfonds Asset Management, Bouwfonds Real Estate Services BV en een of meerdere externe professionele property managers.**

## **I Uitbesteding en verdeling werkzaamheden**

Ten gevolge van:

- de overeenkomst betreffende Fund management tussen de Directie ("Opdrachtgever") en Bouwfonds Asset Management ("Manager") d.d. [...] 2006;
- de overeenkomst betreffende Asset management tussen de Directie ("Opdrachtgever") en Bouwfonds Asset Management ("Manager") d.d. [...] 2006;
- de overeenkomst tussen Bouwfonds Asset Management ("Opdrachtgever") en Bouwfonds Real Estate Services BV ("Manager") d.d. [...] 2006; en
- de overeenkomst tussen Bouwfonds Real Estate Services BV ("Opdrachtgever") en de externe property manager(s). ("Manager") d.d. [...] 2006,

zijn de taken met betrekking tot het Fonds tussen de Directie, Bouwfonds Asset Management, Bouwfonds Real Estate Services BV en de externe property manager verdeeld zoals weergegeven op bijgaand overzicht.

## **II Rapportage**

De Manager zal over de door haar verleende diensten periodiek aan haar Opdrachtgever rapporteren.

De Manager informeert de Opdrachtgever onverwijld schriftelijk indien sprake is van relevante feiten zoals (I) wijzigingen in de samenstelling van zijn bestuur, (II)

wijziging van de bedrijfsvoering, (III) controle bevindingen van interne- en externe accountants en toezichthouders, (IV) formele maatregelen van overheidsinstanties, (V) fraude of mismanagement en (V) in geval van Bouwfonds Asset Management en Bouwfonds Real Estate Services BV het niet naleven van de beleggingsrestricties van het Fonds.

## **III Duur en tussentijdse beëindiging**

Voormelde overeenkomsten zijn aangegaan voor de duur van het Fonds en de daaronder begrepen duur van eventuele vereffening van het vermogen van het Fonds na haar ontbinding. Zowel de Manager als de Opdrachtgever zijn bevoegd de tussen hun gesloten overeenkomst op te zeggen met in beginsel een opzeggingstermijn van 6 maanden. De Opdrachtgever kan de overeenkomst echter te allen tijde beëindigen zonder een opzegtermijn in acht te nemen indien dit noodzakelijk of gewenst is met het oog op het behartigen van de belangen van de Certificaathouders. De opdrachtgever is in verband met deze opzegging geen enkele vergoeding verschuldigd aan de Manager.

## **IV Wet toezicht beleggingsinstellingen**

De Manager zal de Opdrachtgever in staat blijven stellen blijvend te voldoen aan alle op grond van de Wet toezicht beleggingsinstellingen gestelde eisen, waaronder het voldoen aan de verplichtingen jegens de Certificaathouders.

In schema:

<b>Bouwfonds Vastgoedfondsen Beheer BV (BVB)</b>	<b>Bouwfonds Asset Management (BfAM)</b>	<b>Bouwfonds Real Estate Services BV (BRES)</b>	<b>Externe property manager</b>
Management overeenkomst Fonds	Fund management overeenkomst BVB		
Asset management overeenkomst Fonds	Asset management & Property management overeenkomst BVB	Asset management & Property management overeenkomst BfAM	
			Property management overeenkomst BRES

# BIJLAGE 8 - ADVISEURS

## **Notaris / Juridisch adviseur (mbt effecten- en ondernemingsrecht)**

De Brauw Blackstone Westbroek NV  
Tripolis  
Burgerweeshuispad 301  
Postbus 75084  
1070 AB Amsterdam

## **Notaris (mbt vastgoeddocumentatie)**

CMS Derks Star Busmann  
Oude Enghweg 2  
1217 JC Hilversum  
Postbus 272  
1200 AG Hilversum

## **Fiscaal adviseur**

Deloitte Belastingadviseurs BV  
Orlyplein 10  
1043 DP Amsterdam  
Postbus 58120  
1040 HC Amsterdam

## **Accountant**

Ernst & Young Accountants  
Drentestraat 20  
1083 HK Amsterdam  
Postbus 7883  
1008 AB Amsterdam

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