

Versie 1 mei 2009



Prospectus Vastgoed Fundament Fonds N.V.  
Aandeel A, Aandeel B en Aandeel C  
1 mei 2009

<b>1. SAMENVATTING</b>	<b>3</b>
<b>2. DOELSTELLING</b>	<b>7</b>
<b>3. FINANCIERING</b>	<b>10</b>
<b>4. RENDEMENT</b>	<b>11</b>
<b>5. RISICO'S</b>	<b>12</b>
<b>6. STRUCTUUR EN FONDSOMVANG</b>	<b>17</b>
<b>7. VERSLAGGEVING EN RAPPORTAGE</b>	<b>27</b>
<b>8. FISCALE ASPECTEN</b>	<b>33</b>
<b>9. KOSTEN EN VERGOEDINGEN</b>	<b>37</b>
<b>10. VERKLARING VAN DE DIRECTIE</b>	<b>42</b>
<b>11. ASSURANCERAPPORT VAN DE ACCOUNTANT</b>	<b>43</b>
<b>12. SUPPLEMENTEN</b>	<b>44</b>
<b>SUPPLEMENT VASTGOED FUNDAMENT FONDS AANDEEL A</b>	<b>44</b>
<b>SUPPLEMENT VASTGOED FUNDAMENT FONDS AANDEEL B</b>	<b>46</b>
<b>SUPPLEMENT VASTGOED FUNDAMENT FONDS AANDEEL C</b>	<b>47</b>
<b>BIJLAGE 1 - STATUTEN VASTGOED FUNDAMENT FONDS N.V.</b>	<b>49</b>
<b>BIJLAGE 2. REGLEMENT BELEGGINGSREKENINGEN VASTGOED FUNDAMENT FONDS N.V.</b>	<b>61</b>
<b>BIJLAGE 3. REGISTRATIEDOCUMENT ANNEXUM BEHEER B.V.</b>	<b>70</b>
<b>BIJLAGE 4. ADVISEURS</b>	<b>73</b>
<b>BIJLAGE 5. VERKLARENDE BEGRIPPEN EN DEFINITIES</b>	<b>74</b>

## 1. Samenvatting

Dit Prospectus informeert over beleggen in Vastgoed Fundament Fonds N.V. Hieronder treft u de belangrijkste kenmerken van Vastgoed Fundament Fonds N.V. aan.

Vastgoed Fundament Fonds N.V. is bestemd voor de belegger die het gemak van een beleggingsfonds wil combineren met de voordelen van beleggen in vastgoed.

Vastgoed Fundament Fonds N.V. maakt het mogelijk om via de Subfondsen deel te nemen in een vastgoedbeleggingsportefeuille die op een overzichtelijke en adequate manier beheerd wordt door een professionele partij door middel van een actief vastgoedbeleggingsbeleid. Er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke dividenduitkering. Het dividendbeleid per Subfonds staat nader omschreven in het desbetreffende Supplement. Daarnaast wordt gestreefd naar een waardegroei van de portefeuille die tenminste gelijke tred houdt met de inflatieontwikkeling.

Vastgoed Fundament Fonds N.V. streeft er naar de voor uitdeling beschikbare winst in de vorm van dividend aan de Aandeelhouders uit te keren. Het dividend zal, indien de Directie daartoe besluit, per kwartaal worden uitgekeerd in de maanden januari, april, juli en oktober.

Vastgoed Fundament Fonds N.V. is opgericht op 1 juli 2003 en operationeel geworden op 1 oktober 2003. De liquiditeit van Vastgoed Fundament Fonds N.V. wordt ondersteund door de Marktregulering uit hoofde waarvan een deel van de uitstaande Aandelen door Vastgoed Fundament Fonds N.V. als tijdelijke belegging kan worden ingekocht.

### Omvang van het Fonds

Het maatschappelijk kapitaal van het Fonds bedraagt dertig miljoen euro (EUR 30.000.000,--), verdeeld in twee prioriteitsaandelen en drie series gewone aandelen aangeduid A, B en C. Zowel de prioriteitsaandelen als de drie series gewone aandelen hebben een nominale waarde van tien euro (EUR 10,--). Serie A bestaat uit 2.000.000 aandelen. Serie B bestaat uit 500.000 aandelen. Serie C bestaat uit 499.998 aandelen. Conform de statuten van het Fonds is de Directie gerechtigd om zelfstandig te besluiten tot conversie van aandelen van een serie in aandelen in de andere serie. Dit vindt plaats door verhoging van het aantal aandelen van een serie dat is begrepen in het maatschappelijk kapitaal, waarbij tegelijkertijd het in het maatschappelijk kapitaal begrepen aantal aandelen van de serie ten laste waarvan de hiervoor bedoelde verhoging plaatsvindt verlaagd worden met een zodanig aantal aandelen dat het totale maatschappelijk kapitaal gelijk blijft. De omvang van het fondsvermogen wordt ten minste jaarlijks gepubliceerd op de Website.

### Juridische structuur

#### *Semi Open-End*

Vastgoed Fundament Fonds N.V. is een beleggingsinstelling in de vorm van een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal met een Semi Open-End structuur. De Semi Open-End structuur heeft tot gevolg dat de Directie op Transactiedagen onder de in paragraaf 6 van dit Prospectus omschreven omstandigheden en voorwaarden verzoeken tot inkoop of uitgifte van Aandelen kan honoreren maar hiertoe niet verplicht is. De Directie zal in het kader van de besluitvorming omtrent het al dan niet inwilligen

van een dergelijk verzoek te allen tijde de dan vigerende marktomstandigheden en de gerechtvaardigde belangen van zowel zittende als (deels) toe- en uittreedende Beleggers in acht nemen.

#### *Paraplufonds*

Vastgoed Fundament Fonds N.V. is een paraplufonds, hetgeen betekent dat de gewone aandelen (hierna "Aandelen") zijn onderverdeeld in drie verschillende series, aangeduid A, B en C. Elke serie Aandelen vormt een subfonds (hierna "Subfonds"), waarin afzonderlijk kan worden belegd. Een Subfonds is een gedeelte van het vermogen van het Fonds waartoe de houders van een bepaalde serie Aandelen economisch gerechtigd zijn. Elke serie Aandelen vertegenwoordigt de gerechtigdheid tot het vermogen van een bepaald Subfonds. Elk Subfonds heeft zijn eigen beleggingsbeleid, risicoprofiel en bepaling van de Intrinsieke waarde. Voor elk Subfonds wordt een eigen administratie gevoerd, zodat alle aan een Subfonds toe te rekenen opbrengsten en kosten per Subfonds worden verantwoord. Waardestijgingen en waardedalingen in de portefeuille van een Subfonds komen uitsluitend ten goede of ten laste van de Beleggers in het betreffende Subfonds.

Hoewel elk Subfonds in administratief opzicht een gescheiden vermogen kent, blijft het vermogen van de Subfondsen in juridische zin deel uitmaken van het vermogen van Vastgoed Fundament Fonds N.V. Dit betekent dat een eventueel negatief vermogenssaldo van een Subfonds gevolgen kan hebben voor het andere Subfonds. Dit is met name van belang bij het doen van uitkeringen en bij liquidatie van een Subfonds, waarbij een negatief liquidatiesaldo van dat Subfonds kan worden omgeslagen over een ander of beide andere Subfonds(en).

#### *Prospectus*

Het prospectus van Vastgoed Fundament Fonds N.V. ("Prospectus") is onderverdeeld in:

- 1) dit basisprospectus inclusief de bijlagen; en
- 2) voor ieder Subfonds een supplement inclusief eventuele bijlagen (hierna "Supplement").

Het basisprospectus bevat algemene informatie die betrekking heeft op alle drie de Subfondsen binnen Vastgoed Fundament Fonds N.V. In een Supplement wordt specifieke informatie verstrekt over het desbetreffende Subfonds. Bij afwijkingen tussen het basisprospectus en het Supplement prevaleert het Supplement.

### **Deelname via Beleggingsrekening**

Tenzij de Directie de uitgifte van Aandelen op grond van het bepaalde in dit Prospectus heeft opgeschort, is deelname in een Subfonds mogelijk door het openen van een Beleggingsrekening bij de Stichting Beleggersgiro VFF en toezending van een aanvraagformulier, een kopie van een geldig legitimatiebewijs en een beleggersprofiel, onder betaling van de Handelskoers per Aandeel van het desbetreffende Subfonds vanaf een op naam van de Belegger gestelde bankrekening. De deelname in elk Subfonds wordt geadministreerd door middel van één Beleggingsrekening, waarbij de stortingen per Subfonds worden geadministreerd op een voor elk Subfonds gehouden separate stortingsrekening. De mogelijkheid tot het openen van de Beleggingsrekening bij Stichting Beleggersgiro VFF wordt u aangeboden door Vastgoed Fundament Fonds N.V.

#### *Handelskoers*

Zowel uitgifte van nieuwe Aandelen als de herplaatsing van Aandelen welke door Vastgoed Fundament Fonds N.V. als tijdelijke belegging worden gehouden geschiedt tegen de Handelskoers van het desbetreffende Subfonds.

De Handelskoers van elk Subfonds wordt op alle Transactiedagen vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen en uitgangspunten zoals vermeld in paragraaf 7. Van de Handelskoers van elk Subfonds luidend in Euro zal op Transactiedagen mededeling worden gedaan in ten minste één landelijk verspreid Nederlands dagblad en op de Website ([www.annexum.nl](http://www.annexum.nl)).

## **Directie**

Als Directie van Vastgoed Fundament Fonds N.V. treedt Annexum Beheer B.V. op. De afspraken met betrekking tot de directievoering tussen Vastgoed Fundament Fonds N.V. en Annexum Beheer B.V. zijn neergelegd in de Overeenkomst inzake Directievoering, waarvan de hoofdlijnen worden beschreven in paragraaf 6. Annexum Beheer B.V. oefent reeds beheeractiviteiten uit ten behoeve van de volgende vastgoedbeleggingsinstellingen: Granietveste C.V., Marmerveste C.V., De Geelvinck C.V., Basaltveste C.V., De Planeet C.V., Vastgoed MECC C.V., Crystalveste C.V., Smaragdveste C.V., Saffierveste C.V. en The Globe Den Haag C.V. Annexum Beheer B.V. heeft Casino Vastgoed Amsterdam C.V. in 2007 succesvol verkocht en afgewikkeld. Tevens voert de Directie beheer- en adviesactiviteiten uit voor Robeco Structured Properties I Limited, alsmede voor European Hospitality Properties N.V. Daarnaast voert Annexum Beheer B.V. het beheer over Dutch Microfund N.V. Het is aannemelijk dat Annexum Beheer B.V. in de toekomst ook directie- en/of beheeractiviteiten zal gaan uitvoeren voor andere beleggingsinstellingen en/of onroerendgoedmaatschappijen.

## **Vergunning op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft)**

Aan Annexum Beheer B.V., de beheerder van het Fonds, is door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) een vergunning verleend op grond van de Wft. In het kader van de vergunning zijn de bestuursleden van Annexum Beheer B.V. op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst.

## **Overige wet- en regelgeving**

De uitgifte van dit Prospectus als zodanig houdt geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect, aan een persoon in die rechtsgebieden waar dit volgens de aldaar geldende wet- en regelgeving aan restricties is onderworpen.

## **Fiscale aspecten**

Vastgoed Fundament Fonds N.V. heeft de status van Fiscale Beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Dit houdt in dat Vastgoed Fundament Fonds N.V. 0% vennootschapsbelasting is verschuldigd, mits aan de wettelijke voorwaarden ter verkrijging en behoud van de status van Fiscale Beleggingsinstelling is voldaan.

## **Totaal Rendement**

De goed gespreide portefeuille van zorgvuldig geselecteerde beleggingen biedt een uitstekende basis voor het Totaal Rendement van de Subfondsen. Het Totaal Rendement van een Subfonds wordt berekend door de som van het uitgekeerde dividend over een bepaalde periode en de waardemutatie van de Intrinsieke waarde per Aandeel van het desbetreffende Subfonds aan het eind van deze periode te delen door de Intrinsieke waarde per Aandeel van het desbetreffende Subfonds aan het begin van de betreffende periode.

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Beleggers wordt aangeraden een eigen financieel adviseur in te schakelen teneinde te bepalen of een belegging in een Subfonds voor hen geschikt is.

### **Financiële bijsluiter**

Voor elk Subfonds is een financiële bijsluiter opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Vraag erom en lees hem voordat u het product koopt.

### **Directie verantwoordelijk**

Uitsluitend de Directie van Vastgoed Fundament Fonds N.V., Annexum Beheer B.V., is verantwoordelijk voor dit Prospectus.

### **Actualiteit Prospectus**

De in dit Prospectus opgenomen informatie is gebaseerd op de situatie op 1 mei 2009. De Directie draagt zorg voor een regelmatige actualisering van het Prospectus. De meest recente versie van het Prospectus wordt gepubliceerd op de Website ([www.annexum.nl](http://www.annexum.nl)). De meest recente versie van het Prospectus treedt in plaats van de eerdere versies. (Potentiële) Beleggers wordt aangeraden om regelmatig op de Website na te gaan of er een nieuwe versie beschikbaar is. Om het Fonds voor Beleggers zo transparant mogelijk te houden wordt op de Website tevens actuele overige informatie betreffende het Fonds en de Subfondsen opgenomen.

## 2. Doelstelling

De doelstelling van het Fonds is om particuliere en institutionele beleggers de mogelijkheid te bieden om deel te nemen in een vastgoedbeleggingsportefeuille, die op een overzichtelijke en adequate manier beheerd wordt door middel van een actief beleggingsbeleid.

Middels dit actieve beleggingsbeleid zal worden gestreefd naar een zo hoog mogelijke dividenduitkering. Het dividendbeleid per Subfonds staat nader omschreven in het desbetreffende Supplement. Daarnaast wordt gestreefd naar een waardegroei van de vastgoedbeleggingsportefeuille die tenminste gelijke tred houdt met de inflatieontwikkeling.

### Beleggingsbeleid

Om de doelstelling te verwezenlijken wordt gebruik gemaakt van een actief beleggingsbeleid bij het opbouwen en beheren van de vastgoedbeleggingsportefeuille, waarbij er binnen de eurozone kan worden belegd in de volgende beleggingscategorieën: Beursgenoteerde Vastgoedaandelen, Direct Vastgoed en Contanten, zoals in deze paragraaf en de Supplementen nader omschreven.

De kern van het beleggingsbeleid is het spreiden van de vastgoedbeleggingsportefeuille, waardoor het risico afneemt, en het waarborgen van de liquiditeit van het Fonds.

Het specifieke beleggingsbeleid van elk Subfonds wordt beschreven in het betreffende Supplement.

#### *A. Beursgenoteerde Vastgoedaandelen*

De beleggingen in Beursgenoteerde Vastgoedaandelen bestaan voor 100% uit aandelen en participaties in beursgenoteerde vastgoedondernemingen (waaronder vastgoedbeleggingsinstellingen). De beursnotering dient in euro te zijn aan één van de officiële effectenbeurzen binnen Europa.

De beleggingen in Beursgenoteerde Vastgoedaandelen worden geselecteerd met behulp van criteria als marktkapitalisatie, verhandelbaarheid, spreiding en kwaliteit van de portefeuille en het management, structuur en verwacht direct rendement.

De ontwikkelingen in de ondernemingen waarin het Fonds deelneemt door middel van de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen worden nauwgezet gevolgd. Het Fonds maakt geen gebruik van de stemrechten verbonden aan de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen, tenzij het beleid van deze ondernemingen daartoe aanleiding zou geven.

#### *B. Direct Vastgoed*

Onder Direct Vastgoed wordt verstaan het beleggen in vastgoedobjecten, alsmede het houden van aandelen cq. participaties in niet-beursgenoteerde, veelal fiscaal transparante vastgoedbeleggingsinstellingen.

De vastgoedobjecten waarin wordt belegd bestaan uitsluitend uit courante objecten. Zo kan er onder meer belegd worden in bijvoorbeeld kantoorgebouwen, winkels, bedrijfsruimten en woningen. De objecten zijn allen gelegen in de eurozone. Op het

moment van verschijnen van dit Prospectus zijn alle Direct Vastgoed objecten gelegen in Nederland.

Participeren in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen komt qua risicorendement profiel overeen met de verwerving van vastgoedobjecten. Zowel aankopen van beleggingen in vastgoedobjecten als de aankoop van aandelen cq. participaties in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen, vinden voor zover mogelijk plaats op basis van een door de Directie verricht uitgebreid due diligence onderzoek. Indien het beleid van deze niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen daartoe aanleiding geeft, zal de Directie gebruik maken van het aan haar participatie verbonden stemrecht.

Onder Direct Vastgoed valt eveneens de Overige Beleggingen, zijnde een niet-uitputtende categorie van vastgoed gerelateerde beleggingen waarbij valt te denken aan onder andere beleggingen in vastrentende waarden, waarvan de betaling van rente en aflossing afhankelijk is van de opbrengsten uit een onderliggende portefeuille van vastgoed gerelateerde activa.

Beleggen in vastrentende waarden, waarvan de betaling van rente en aflossing afhankelijk is van de opbrengsten uit een onderliggende portefeuille van vastgoed gerelateerde activa, vindt plaats na een beoordeling op individuele basis van het risico van de belegging, voor zover mogelijk een uitgebreid due diligence onderzoek door de Directie van de onderliggende portefeuille en bestudering van de voorwaarden waaronder dergelijke vastrentende waarden worden uitgegeven.

De betaling van rente en aflossing op de vastrentende waarden dient in euro plaats te vinden.

### *C. Contanten*

Onder Contanten wordt verstaan tegoeden in euro's bij ter goede naam en faam bekende bankinstellingen welke kunnen worden aangehouden door middel van bankrekeningen of deposito's. De beleggingen in Contanten worden geselecteerd met behulp van criteria als: rentepercentage, looptijd, risico's en overige voorwaarden.

## **Marktregulering**

Indien de Directie met inachtneming van de marktomstandigheden en na zorgvuldige afweging van de gerechtvaardigde belangen van zowel zittende als (deels) toe- en uittrekkende beleggers besluit tot inkoop van Aandelen, kan het Fonds uit hoofde van de Marktregulering geplaatste Aandelen ter tijdelijke belegging aanhouden. De Directie kan dit slechts doen indien de status van Fiscale Beleggingsinstelling niet in gevaar wordt gebracht.

Als gevolg van het Semi Open-End karakter van het Fonds kunnen Beleggers op Transactiedagen door de Stichting Aandelen in het Fonds doen inkopen of, met inachtneming van het onderstaande, aan het Fonds doen verkopen. De Directie is, met inachtneming van het hieromtrent bepaalde in dit Prospectus, vrij in het al dan niet honoreren van verzoeken van de Stichting om Aandelen in het Fonds in te kopen dan wel aan het Fonds te verkopen. Indien een verzoek tot inkoop of verkoop als hiervoor bedoeld niet wordt ingewilligd, kan het verzoek alsnog worden gehonoreerd zodra de Directie hiertoe besluit. Zie verder paragraaf 6, onder "**Opschorting van uitgifte en inkoop van Aandelen**".



## **Fiscale beperkingen**

Een belangrijke leidraad van de beleggingsmix zijn de beperkingen die voortvloeien uit het regime van de Fiscale Beleggingsinstelling. Zo zijn er onder meer richtlijnen voor het aantrekken van vreemd vermogen binnen het Fonds. Een uitgebreide beschrijving van deze fiscale aspecten staat in de fiscale paragraaf (paragraaf 8) en de paragraaf inzake financiering (paragraaf 3).

## **Valutabeleid**

De Directie hoeft geen valutabeleid te voeren, aangezien beleggingen uitsluitend in de eurozone plaatsvinden.

## **Rentebeleid**

De Directie kan, door middel van het afsluiten van financieringen met verschillende looptijden, de rentekosten en het risicoprofiel van de financieringen beïnvloeden. De Directie is gerechtigd om met behulp van financiële instrumenten (derivaten) de renterisico's te beperken

### 3. Financiering

De beleggingen van het Fonds kunnen, met inachtneming van de geldende fiscale beperkingen, met vreemd vermogen worden gefinancierd. Deze wijze van financieren kan bijdragen aan het Totaal Rendement en aan de liquiditeit van de Subfondsen.

De maximale hoogte van financiering met vreemd vermogen op enig moment hangt af van de spreiding van de portefeuille over de verschillende beleggingscategorieën. Ook eventuele wijzigingen in de fiscale wet- en regelgeving kunnen leiden tot een ander financieringsbeleid.

Op basis van de huidige fiscale regels is het volgende financieringsbeleid vastgesteld. De financiering van beleggingen in vastgoedobjecten vindt in principe plaats op basis van een eerste hypotheek dan wel balansfinanciering. Gelet op fiscale beperkingen kunnen hypothecaire financieringen worden aangetrokken tot een maximum van 60% van de fiscale boekwaarde van vastgoedobjecten van het Fonds.

De financiering van zowel de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen als participaties in niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingsinstellingen geschiedt in principe op basis van verpanding van deze effecten. Een dergelijke, meestal kortlopende, financiering op onderpand van effecten kan worden aangetrokken tot een maximum van 20% van de fiscale boekwaarde van de effecten.

De financiering van Overige Beleggingen geschiedt in principe op basis van verpanding van de schuldbewijzen. Een dergelijke financiering op onderpand van schuldbewijzen kan eveneens worden aangetrokken tot een maximum van 20% van de fiscale boekwaarde van de schuldbewijzen.

Alle verplichtingen die uit de financieringen voortvloeien komen voor rekening en risico van het Fonds en zullen worden geadmistreerd voor rekening en risico van het desbetreffende Subfonds. De geldgever zal verplicht worden zich niet buiten de fondswaarden te verhalen.

Daarnaast bestaat te allen tijde de mogelijkheid kortlopende leningen op te nemen om eventuele tijdelijke liquiditeitstekorten op te heffen, mits de status van Fiscale Beleggingsinstelling niet in gevaar komt. De Directie kan bovendien de renterisico's beperken door gebruik te maken van financiële instrumenten, zoals rentederivaten, waarmee eventuele rentefluctuaties kunnen worden afgedekt. Teneinde voor het Fonds de rentelasten die samenhangen met de financiering, zo laag mogelijk te houden is de Directie bevoegd om de rentestructuur zodanig vorm te geven dat optimaal wordt ingespeeld op (verwachte) rentefluctuaties. Dit is onderdeel van de normale bedrijfsuitoefening.

De Directie is op basis van het beleggingsbeleid bevoegd om door middel van een actief beleid de financieringsruimtes te sturen en te optimaliseren, met inachtneming van de voorwaarden voor het behoud van de status van Fiscale Beleggingsinstelling. De keuzes die door de Directie gemaakt worden in het kader van het financieringsbeleid kunnen invloed hebben op het Totaal Rendement en op de waarde van de Aandelen van het desbetreffende Subfonds.

## 4. Rendement

De beleggingen van het Fonds worden gedaan in overeenstemming met het beleggingsbeleid van de Directie, de beperkingen en voorwaarden beschreven in dit basisprospectus en de Supplementen en de beperkingen en voorwaarden neergelegd in de relevante wet- en regelgeving zoals beschreven in dit Prospectus.

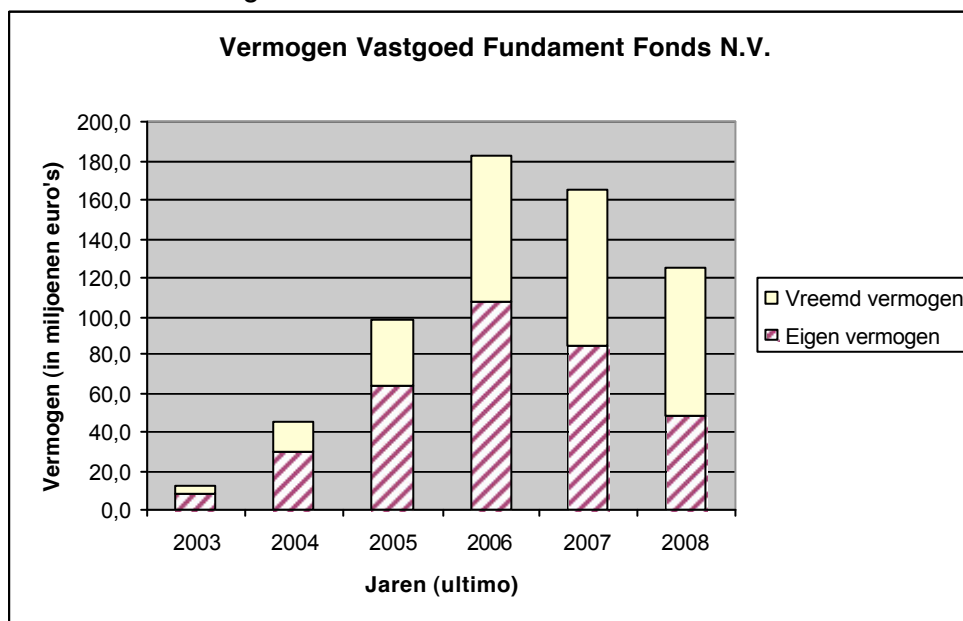
Het Totaal Rendement van een Subfonds is het resultaat van deze beleggingen voorzover deze beleggingen zijn toe te rekenen aan het desbetreffende Subfonds, zoals: huurinkomsten uit Direct Vastgoed, rendement Beursgenoteerde Vastgoedaandelen, rente op tegoeden bij bankinstellingen, waardemutatie Direct Vastgoed minus de in paragraaf 9 beschreven kosten.

Het Totaal Rendement van elk Subfonds wordt berekend door de som van het uitgekeerde dividend op de Aandelen van het desbetreffende Subfonds over een bepaalde periode en de waardemutatie van de Intrinsieke waarde per Aandeel van het desbetreffende Subfonds aan het eind van deze periode te delen door de Intrinsieke waarde per Aandeel van het desbetreffende Subfonds aan het begin van de betreffende periode.

Voor meer informatie over gerealiseerd en geprognosticeerd Totaal Rendement van de Subfondsen wordt verwezen naar de Supplementen.

### Belegd Vermogen

Het Belegd Vermogen heeft zich sinds het operationeel worden van het Fonds op 1 oktober 2003 als volgt ontwikkeld:



Jaar (ultimo)	Eigen vermogen (miljoen euro)	Belegd Vermogen (miljoen euro)
2003	8,0	12,6
2004	30,2	45,3
2005	63,6	98,0
2006	107,9	182,5
2007	84,0	165,2
2008	48,4	125,4

## 5. Risico's

De Subfondsen zullen beleggen zoals omschreven in paragraaf 2 en de desbetreffende Supplementen. Aan het beleggen in elk Subfonds zijn bepaalde risico's verbonden welke van invloed kunnen zijn op het Totaal Rendement van het Subfonds en de waarde van de Aandelen van het desbetreffende Subfonds.

Bij het beleggen in een Subfonds dient rekening te worden gehouden met de gebruikelijke risico's van beleggen en de specifieke risico's welke gepaard gaan met het beleggen in vastgoed. Het is van belang dat de Belegger zich bewust is van deze risico's teneinde de belegging goed te kunnen beoordelen. De waarde van de beleggingen kan, mede als gevolg van de beschreven risico's, zowel stijgen als dalen. Beleggers krijgen mogelijk minder terug dan zij hebben ingelegd.

De potentiële Beleggers worden daarom verzocht dit basisprospectus en het desbetreffende Supplement aandachtig te bestuderen en zij dienen, onder andere, de risicofactoren verbonden aan het beleggen in het Subfonds in overweging te nemen, alvorens zij besluiten in een Subfonds te beleggen. Hierna worden de voornaamste risico's beschreven die voor Beleggers in de Subfondsen van belang zijn in het licht van de gevolgen en de waarschijnlijkheid daarvan. Dit houdt tevens in dat niet alle mogelijke risicofactoren zijn vermeld.

### Marktrisico

Marktrisico is een belangrijke factor in de waardeontwikkeling van vastgoed. Marktrisico kan in dit verband worden omschreven als het algemene economische klimaat waarin de vastgoedmarkt zich bevindt. Het marktrisico is groter naarmate de beleggingen zich concentreren in bepaalde soorten beleggingen of beleggingen op bepaalde markten.

Onder het marktrisico wordt tevens begrepen het risico op perioden die zich kenmerken door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de diverse markten. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat vraag naar bepaalde beleggingen, en daarmee de waarde, sterk terugloopt. Dit kan tot gevolg hebben dat de Handelskoers (sterk) daalt of dat bepaalde beleggingen niet (tijdig) tegen een redelijke prijs kunnen worden verkocht.

Het economisch klimaat is van invloed op de vraag en het aanbod van vastgoedobjecten en op de verhuurmarkt. De verschillende sectoren van de vastgoedmarkt worden elk op eigen wijze door de economische omstandigheden beïnvloed. De spreiding van de portefeuille over de verschillende categorieën Direct Vastgoed, zoals kantoren, winkels, bedrijfsruimte en overige vastgoedgerelateerde beleggingen en een regionale spreiding vermindert het marktrisico van de portefeuille. Omdat een vastgoedtransactie een bepaalde doorlooptijd kent en de waarde van een vastgoedobject onderhevig is aan het marktrisico zou een positie niet tijdig tegen een redelijke prijs kunnen worden verkocht.

Marktrisico is eveneens een belangrijke factor in de waardeontwikkeling van de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen. Voor de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen kan het marktrisico worden omschreven als de prijs van de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen die tot stand komt op basis van vraag en aanbod van de betreffende aandelen. Als beurskoersen van Beursgenoteerde Vastgoedaandelen waarin het Fonds belegt dalen, kan dit resulteren in een daling van de Handelskoers

van een Subfonds. Bovendien is de hoogte van het dividend dat door het Fonds wordt ontvangen door haar belegging in de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen afhankelijk van het bedrijfsresultaat van de onderliggende onderneming. Door de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen waarin het Fonds belegt te spreiden over verschillende categorieën vastgoedondernemingen en tevens een internationale spreiding in de Eurozone te bewerkstelligen over landen met elk hun eigen economisch klimaat, wordt het marktrisico zo gering mogelijk gehouden.

### **Rendementsrisico**

Het risico bestaat dat het in het verleden behaalde of het geprognoseerde Totaal Rendement in de toekomst niet zal worden gerealiseerd. Het rendementsrisico is mede afhankelijk van de keuzes die mogelijk zijn op grond van het beleggingsbeleid. Indien de winstuitkeringen in een bepaalde periode het beleggingsrendement van de betreffende periode overstijgen zal de Handelskoers dalen.

### **Leegstandrisico**

De mogelijkheid bestaat dat huurcontracten niet worden verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. Tevens is het mogelijk dat een nieuwe huurder financiële incentives verlangt of aanpassingen in het voorzieningenniveau van een vastgoedobject, waaraan kosten verbonden kunnen zijn. Ook staat het niet vast dat het vorige huurniveau gehandhaafd kan blijven.

Door een uitgebreid due diligence onderzoek te verrichten alvorens tot aankoop van een Direct Vastgoed object over te gaan, wordt getracht in het Fonds een goede spreiding aan te brengen over landen, sectoren en huurders om het risico van leegstand te beperken.

### **Financierings- en Renterisico**

De beleggingen van het Fonds kunnen (deels) met vreemd vermogen worden gefinancierd. Door deze financiering kunnen meer beleggingen aan de beleggingsportefeuille worden toegevoegd dan wanneer deze beleggingen uitsluitend met eigen vermogen zouden worden gefinancierd. Hierdoor kunnen waardemutaties van beleggingen versterkt doorwerken in de Handelskoers. Zolang de rentelasten lager zijn dan de baten van de gefinancierde beleggingen is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom die tot een hoger Totaal Rendement voor de Belegger kan leiden. Hiertegenover staat dat indien de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt of de baten van de gefinancierde beleggingen afnemen deze hefboomwerking kan verminderen en zelfs kan omslaan.

Financieringen worden afgesloten voor een bepaalde looptijd. Het risico bestaat dat, na afloop van deze looptijd, geen nieuwe financiering kan worden verkregen of slechts tegen voor het Fonds nadelige voorwaarden. In dit geval dient het Fonds de lening af te lossen. Daarnaast bestaan er risico's die samenhangen met de financier, bijvoorbeeld het risico dat een financier in staat van faillissement of anderszins in de problemen raakt. Ook kan het voorkomen dat een financier de bestaande voorwaarden nadeliger uitlegt.

Aan financieringen worden over het algemeen bepaalde voorwaarden verbonden waaraan de gefinancierde beleggingen of de debiteur gedurende de looptijd dienen te voldoen, zoals bijvoorbeeld loan to value ratio of debt coverage ratio. Indien aan een

dergelijke voorwaarde niet meer wordt voldaan bestaat het risico dat de lening (deels) terugbetaald dient te worden.

Gelet op fiscale beperkingen voortvloeiend uit het regime voor Fiscale Beleggingsinstellingen kunnen hypothecaire financieringen worden aangetrokken tot een maximum van 60% van de fiscale boekwaarde van vastgoedobjecten van het Fonds. De financiering van zowel de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen, Contanten als participaties in niet beursgenoteerde vastgoedbeleggingsinstellingen kan worden aangetrokken tot een maximum van 20% van de fiscale boekwaarde. Beleggers kunnen niet worden verplicht om eventuele tekorten van het Fonds aan te zuiveren wanneer de verliezen de inleg overstijgen.

De hoogte van de rente beïnvloedt eveneens het rendement dat wordt gerealiseerd op de beleggingscategorie Contanten.

### **Inflatierisico**

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is mede afhankelijk van de inflatie. De inflatie zorgt door middel van de indexatieclausule in de huurcontracten voor hogere huuropbrengsten. Deze hogere huuropbrengsten vormen een compensatie voor hogere kosten.

### **Directierisico**

Annexum Beheer B.V. treedt op als Directie. De Directie zal uitsluitend handelen in het belang van de Beleggers. De Directie zal handelen in overeenstemming met het beleggingsbeleid en zal de status van Fiscale Beleggingsinstelling niet in gevaar brengen.

Het Totaal Rendement van elk Subfonds is afhankelijk van het vermogen van de Directie om de beleggingsportefeuille samen te stellen en actief te beheren in overeenstemming met het beleggingsbeleid en de verplichtingen neergelegd in de Overeenkomst inzake Directievoering. Het verlies van één of meer directeuren of het faillissement van de Directie kan negatieve gevolgen hebben voor het vermogen van de Directie om de beleggingsportefeuille samen te stellen en actief te beheren in overeenstemming met het beleggingsbeleid en haar verplichtingen neergelegd in de Overeenkomst inzake Directievoering. Ondanks het feit dat de Directie op basis van de Overeenkomst inzake Directievoering verplicht is steeds voldoende en ter zake kundig en ervaren gekwalificeerd eigen personeel in te zetten, is de Directie niet verplicht al haar tijd en personeel uitsluitend aan het Fonds ter beschikking te stellen en staat het haar vrij andere beheers- en directieactiviteiten uit te voeren ten behoeve van andere beleggingsinstellingen/ onroerendgoedmaatschappijen.

De Directie oefent reeds beheersactiviteiten uit ten behoeve van de volgende vastgoedbeleggingsinstellingen: Granietveste C.V., Marmerveste C.V., De Geelvinck C.V., Basaltveste C.V., De Planeet C.V., Vastgoed MECC C.V., Crystalveste C.V., Smaragdveste C.V., Saffierveste C.V. en The Globe Den Haag C.V. Annexum Beheer B.V. heeft Casino Vastgoed Amsterdam C.V. in 2007 succesvol verkocht en afgewikkeld. Tevens voert de Directie beheer- en adviesactiviteiten uit voor Robeco Structured Properties I Limited, alsmede voor European Hospitality Properties N.V. Daarnaast voert de Directie het beheer over Dutch Microfund N.V. Het is aannemelijk dat de Directie in de toekomst ook beheers- en directieactiviteiten zal gaan uitvoeren ten behoeve van andere beleggingsinstellingen/ onroerendgoedmaatschappijen. De Directie mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening van het Fonds, waarbij de Directie direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft als gevolg van haar

beheers- en directieactiviteiten ten behoeve van andere beleggingsinstellingen/ onroerendgoedmaatschappijen, waarbij het bijvoorbeeld niet is uitgesloten dat de Directie zal besluiten om een gedeelte van het vermogen van het Fonds te beleggen in reeds door de Directie beheerde vastgoedbeleggingsinstellingen.

### **Liquiditeitsrisico**

Uitgangspunt van de Directie is het waarborgen van de liquiditeit van het Fonds. Er kunnen zich echter omstandigheden voordoen, bijvoorbeeld een grote uitstroom van gelden of waardevermindering van de liquide beleggingen, die tot gevolg hebben dat de liquiditeit van het Fonds (of de Subfondsen) zodanig zakt dat er onvoldoende waarborgen zijn om aan de verplichting om in te kopen en terug te betalen te kunnen voldoen. De Directie heeft op grond van de in dit Prospectus omschreven omstandigheden de bevoegdheid een verzoek tot inkoop of uitgifte van Aandelen niet of niet direct met inachtneming van de marktomstandigheden en na afweging van de gerechtvaardigde belangen van zowel zittende als (deels) toe- en uittreedende Beleggers te honoreren. De Directie kan het verzoek alsnog honoreren zodra de Directie hiertoe besluit.

### **Concentratie risico**

Het beleggingsbeleid van het Fonds legt bepaalde restricties op aan de objecten waarin belegd kan worden, zoals verder beschreven in paragraaf 2. Uit deze restricties vloeit een bepaalde concentratie voort, zoals bijvoorbeeld: beleggingen in vastgoed, binnen de eurozone. Bij een concentratie van de beleggingen is zowel de waardeontwikkeling van de beleggingsportefeuille als het Totaal Rendement afhankelijk van een beperkt aantal factoren. Het beleggingsbeleid van het Fonds ziet er dan ook op om de beleggingen, en daarmee het risico, te spreiden over meerdere soorten beleggingen en markten.

### **Tegenpartij risico**

Het risico bestaat dat een partij waarmee het Fonds samenwerkt bij het beheer van de beleggingsportefeuille niet (tijdig) aan haar verplichtingen zal voldoen. Hierbij kan worden gedacht aan risico's zoals: het debiteurenrisico, het risico dat een positie niet tijdig tegen een redelijke prijs kan worden geliquideerd, het risico dat een afwikkeling via een betalingssysteem niet plaatsvindt zoals verwacht omdat de betaling door een tegenpartij niet of niet op tijd of niet zoals verwacht plaatsvindt, het risico dat een uitgevende instelling in gebreke blijft of het risico dat levering van financiële instrumenten door een tegenpartij niet (tijdig) plaatsvindt. Tevens kan hierbij gedacht worden aan het verlies van in bewaring gegeven activa als gevolg van insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de bewaarnemer of de onderbewaarnemer. Door bij het beheer van de beleggingsportefeuille uitsluitend samen te werken met gerenommeerde marktpartijen wordt het tegenpartij risico zo gering mogelijk gehouden.

### **Politiek risico**

Een onzekere factor bij (vastgoed)beleggingen is de invloed van de politiek en regelgeving. De lokale wetgeving met betrekking tot bijvoorbeeld bestemmingsplannen, huurbescherming en fiscale regelgeving hebben invloed op de rentabiliteit van vastgoedbeleggingen. Ook de regelgeving met betrekking tot het regime van de fiscale beleggingsinstelling kan aan wijziging onderhevig zijn. Het is mogelijk dat wijzigingen op het gebied van wet- en regelgeving zowel het rendement van vastgoedbeleggingen als de waarde van de Aandelen van het Fonds beïnvloeden. De Directie is gerechtigd

het beleid bij te stellen indien een wijziging in wet- en regelgeving hiertoe aanleiding mocht geven.

### **Paraplufonds risico**

Vastgoed Fundament Fonds N.V. heeft juridisch één ongedeeld vermogen. Dit betekent dat een eventueel negatief vermogenssaldo van het ene Subfonds gevolgen kan hebben voor het andere Subfonds. Dit is met name van belang bij het doen van uitkeringen en bij liquidatie van een Subfonds, waarbij een negatief liquidatiesaldo van dat Subfonds kan worden omgeslagen over een ander of beide andere Subfondsen.



## 6. Structuur en fondsomvang

Vastgoed Fundament Fonds N.V. is een niet beursgenoteerde beleggingsinstelling in de vorm van een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal met een Semi Open-End structuur. Semi Open-End houdt in dit verband in dat de Directie van het Fonds onder de in dit Prospectus opgenomen voorwaarden op Transactiedagen bereid is Aandelen uit te geven en/of in te kopen.

### *Paraplufonds*

Vastgoed Fundament Fonds N.V. is een paraplufonds, hetgeen betekent dat de Aandelen zijn onderverdeeld in drie verschillende series, aangeduid A, B en C. Elke serie Aandelen vormt een Subfonds, waarin afzonderlijk kan worden belegd. Elk Subfonds heeft zijn eigen beleggingsbeleid, risicoprofiel en bepaling van de Intrinsieke waarde. Voor elk Subfonds wordt een eigen administratie gevoerd, zodat alle aan een Subfonds toe te rekenen opbrengsten en kosten per Subfonds worden verantwoord. Waardestijgingen en waardedalingen van vermogensbestanddelen welke worden toegerekend aan een Subfonds komen ten goede of ten laste van de Beleggers in het betreffende Subfonds.

Een deelname in een Subfonds geeft een evenredig deel van het vermogen van het desbetreffende Subfonds voor zover dit aan de Beleggers in het Subfonds toekomt. Het door Beleggers in elk Subfonds gestorte bedrag wordt belegd in de specifieke beleggingsportefeuille van het desbetreffende Subfonds.

Hoewel elk Subfonds in administratief opzicht een gescheiden vermogen kent blijft het vermogen van de Subfondsen in juridische zin deel uitmaken van het vermogen van Vastgoed Fundament Fonds N.V. Dit betekent dat een eventueel negatief vermogenssaldo van een Subfonds gevolgen kan hebben voor het andere Subfonds.

### *Prospectus*

Het Prospectus is onderverdeeld in:

- 1) dit basisprospectus inclusief de bijlagen; en
- 2) voor ieder Subfonds een Supplement inclusief eventuele bijlagen.

Het basisprospectus bevat algemene informatie die betrekking heeft op de drie Subfondsen binnen Vastgoed Fundament Fonds N.V. In een Supplement wordt specifieke informatie verstrekt over het desbetreffende Subfonds. Een Supplement geldt als aanvulling op het basisprospectus en deze beide documenten dienen in samenhang te worden gelezen. Bij afwijkingen tussen het basisprospectus en het Supplement prevaleert het Supplement.

Het Fonds is gevestigd te Amsterdam, opgericht op 1 juli 2003, en werd operationeel 1 oktober 2003. Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd.

### **Maatschappelijk Kapitaal**

Het maatschappelijk kapitaal van het Fonds bedraagt dertig miljoen euro (EUR 25.000.000,-). Het maatschappelijk kapitaal is verdeeld in twee (2) Prioriteitsaandelen en drie series gewone aandelen, aangeduid A, B en C. Zowel de Prioriteitsaandelen als drie series Aandelen hebben een nominale waarde van tien euro (EUR 10,-). Serie A bestaat uit 2.000.000 aandelen. Serie B bestaat uit 500.000 aandelen. Serie C bestaat uit 499.998 aandelen. Conform de statuten van het Fonds is de Directie gerechtigd om zelfstandig te besluiten tot verhoging van het aantal aandelen van een serie dat is begrepen in het maatschappelijk kapitaal, waarbij tegelijkertijd het in het maatschappelijk kapitaal begrepen aantal aandelen van de serie ten laste waarvan de

hiervoor bedoelde verhoging plaatsvindt verlaagd worden met een zodanig aantal aandelen dat het totale maatschappelijk kapitaal gelijk blijft.

De twee (2) Prioriteitsaandelen worden gehouden door Annexum Invest B.V.

## **Deelname**

### *Beleggingsrekening*

Beleggers kunnen deelnemen in elk Subfonds door het openen van slechts één Beleggingsrekening bij de Stichting. Per Subfonds wordt een afzonderlijke stortingsrekening bijgehouden, waarop alle door Beleggers gedane stortingen ten behoeve van een bepaald Subfonds worden geadmistreerd. De Stichting geeft alleen uitvoering aan een Beleggingsrekening en biedt niet zelf de mogelijkheid van het openen van een beleggingsrekening aan, welke mogelijkheid uitsluitend door het Fonds wordt aangeboden. De Beleggingsrekening wordt geopend op naam van de Belegger na ontvangst door de Stichting van een door de Belegger volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend aanvraagformulier. Door het openen van de Beleggingsrekening kunnen door de Belegger vorderingen luidende in Aandelen van het desbetreffende Subfonds op de Stichting worden verkregen.

De financiële en beleggingsadministratie van de Stichting is uitbesteed aan KASBANK N.V., dan wel een andere professionele partij.

### *Handelskoers*

De waarde van een vordering wordt bepaald door de Handelskoers van de Aandelen van het desbetreffende Subfonds op de Transactiedag waarop de vordering wordt afgelost of indien de dag waarop de vordering wordt afgelost geen Transactiedag is, op de eerste Transactiedag die volgt op de dag waarop de vordering zou zijn afgelost. De meest recente Handelskoers van elk Subfonds, luidend in euro, wordt op Transactiedagen berekend en gepubliceerd in ten minste één landelijk verspreid dagblad en op de Website.

### *Aan- en verkoop van vorderingen*

Een Belegger kan vorderingen luidende in Aandelen verwerven door storting van op de Handelskoers gebaseerde waarde van het desbetreffende Subfonds op de eerste Transactiedag na de Transactiedag waarop de opdracht tot verwerving schriftelijk door de Stichting is ontvangen of indien de dag na de Transactiedag waarop de opdracht tot verwerving schriftelijk door de Stichting is ontvangen geen Transactiedag is, op de eerste Transactiedag die daarop volgt, zoals verder beschreven in paragraaf 7 en Bijlage 2. Behalve in het geval van gratis verstrekking worden rechten van deelneming slechts overgedragen indien de Handelskoers binnen de vastgestelde termijnen in het vermogen van het Fonds is gestort.

Opdrachten tot verkoop van vorderingen luidende in Aandelen dienen door de Belegger schriftelijk aan de Stichting te worden medegedeeld. Een Belegger kan vorderingen luidende in Aandelen verkopen tegen de Handelskoers van de Aandelen op de Transactiedag waarop de opdracht tot verkoop schriftelijk door de Stichting is ontvangen of indien de dag waarop de opdracht tot verkoop door de Stichting schriftelijk is ontvangen geen Transactiedag is, op de eerste Transactiedag die daarop volgt, zoals verder beschreven in paragraaf 7 en Bijlage 2. Opdrachten tot verkoop van vorderingen luidende in Aandelen gelden als ontvangen op de dag dat zij voor 16.00 uur de Stichting hebben bereikt. Na afwikkeling van de verkoopopdracht zal de verkoopopbrengst worden overgemaakt op de tegenrekening van de Belegger, zoals verder beschreven in Bijlage 2.

De Directie benadrukt dat indien er geen uitgifte of inkoop van Aandelen aan de Stichting kan plaatsvinden op grond van dit Prospectus, dit tot gevolg kan hebben dat de Stichting niet aan verzoeken van Beleggers tot aankoop of verkoop van vorderingen kan voldoen. De Stichting zal hiervan aan de Beleggers binnen een redelijke termijn mededeling doen en het eventueel reeds ontvangen bedrag voor de vorderingen wordt in dat geval per ommegaande geretourneerd.

Annexum Invest biedt aan bepaalde Distributiekanalen de mogelijkheid om, voor rekening en risico van hun cliënten, vorderingen luidende in Aandelen te verwerven door aan de Stichting een opdracht tot verwerving te richten welke opdracht luidt in een bepaald aantal vorderingen luidende in Aandelen. De levering van de vorderingen luidende in Aandelen zal plaatsvinden tegen de Handelskoers van het desbetreffende Subfonds, buiten de Stichting om, door inleg van settlement instructies waarbij geleverd wordt tegen betaling. Bij dergelijke transacties treedt Annexum Invest als wederpartij op.

#### *Overstappen naar ander Subfonds*

Als een Belegger over wil stappen van het ene Subfonds naar het andere Subfonds, zal hij, in overeenstemming met het in dit Prospectus en het Reglement bepaalde, een opdracht tot verkoop respectievelijk een opdracht tot verwerving schriftelijk moeten indienen bij de Stichting.

### **Uitgifte en inkoop van Aandelen**

Op grond van de statuten van het Fonds is de Directie onder goedkeuring van de Prioriteit bevoegd te besluiten tot uitgifte en inkoop van Aandelen.

De Directie bepaalt op welke dagen transacties in Aandelen met het Fonds kunnen plaatsvinden (de "**Transactiedagen**"). Uitgangspunt van de Directie bij het vaststellen van de Transactiedagen zal zijn dat transacties in Aandelen in het Fonds in het belang van de Beleggers zoveel mogelijk kunnen worden uitgevoerd. De Directie benadrukt dat zij bij het aanwijzen van Transactiedagen de marktomstandigheden en de gerechtvaardigde belangen van Beleggers te allen tijde in acht zal nemen, maar dat op grond van die omstandigheden en belangen het mogelijk is dat transacties met het Fonds niet iedere Beursdag kunnen plaatsvinden. Een besluit van de Directie tot het aanwijzen of wijzigen van Transactiedagen zal op de Website worden gepubliceerd.

### **Opschorting van uitgifte en inkoop van Aandelen**

#### *Uitgifte*

Op Transactiedagen zal de Directie tijdig ontvangen verzoeken van de Stichting om Aandelen in het Fonds uit te geven honoreren, tenzij uitgifte van Aandelen is opgeschort.

Indien het verzoek om uitgifte van Aandelen niet overeenkomstig het Reglement voor een Transactiedag is ontvangen, kan de Directie de uitgifte opschorten naar de daaropvolgende Transactiedag.

De Directie is per Subfonds tevens bevoegd verzoeken tot uitgifte van Aandelen geheel of gedeeltelijk op te schorten indien:

- (i) de Intrinsieke waarde of de intrinsieke waarde van de beleggingen van het Fonds niet kan worden vastgesteld of niet is vastgesteld;
- (ii) de Directie van mening is dat uitgifte in strijd is met het beleggingsbeleid of doelstelling van het Fonds of op het Fonds toepasselijke wettelijke bepalingen of andere regelgeving;
- (iii) de inkoop van Aandelen is opgeschort;

- (iv) zich na een afweging van de gerechtvaardigde belangen van zowel de zittende Beleggers als nieuwe Beleggers of Beleggers die hun belang uitbreiden een omstandigheid voordoet waarbij van een redelijk handelende directie niet verwacht kan worden dat tot uitgifte van Aandelen door het Fonds wordt overgegaan.

Per de datum van dit Prospectus rekent de Directie tot die omstandigheden onder andere:

- (i) belegging van het met de uitgifte te verkrijgen bedrag, gelet op de marktomstandigheden, is in strijd met het handelen dat van een redelijk handelende directie kan worden verwacht;
- (ii) de verhouding tussen het totale vermogen van het Fonds en het door het Fonds belegde vermogen is door uitgifte niet langer in overeenstemming met het beleggingsbeleid en de doelstelling van het Fonds.

De Directie behoudt zich het recht voor om, indien per de datum van dit Prospectus onvoorziene marktomstandigheden dit rechtvaardigen, deze lijst aan te vullen middels publicatie van een nieuwe lijst van omstandigheden op de Website.

Verder is de Directie te allen tijde gerechtigd om in individuele gevallen, zonder opgave van reden, uitgifte te weigeren.

### *Inkoop*

Indien het verzoek om inkoop van Aandelen niet overeenkomstig het Reglement voor een Transactiedag is ontvangen, kan de Directie de inkoop opschorten naar de daaropvolgende Transactiedag.

Op Transactiedagen zal de Directie tijdig ontvangen verzoeken van de Stichting om Aandelen aan het Fonds te verkopen of te doen inkopen honoreren, waarbij Aandelen ter tijdelijke belegging door het Fonds kunnen worden aangehouden, tenzij:

- (i) inkoop van Aandelen is opgeschort;
- (ii) inkoop van een zodanig aantal Aandelen wordt verzocht dat een door de Directie op de Website gepubliceerd percentage van het totaal uitstaande Aandelen te boven gaat.

Per Subfonds kan de inkoop van Aandelen door de Directie worden opgeschort indien:

- (i) de Intrinsieke waarde of de intrinsieke waarde van de beleggingen van het Fonds niet kan worden vastgesteld of niet is vastgesteld;
- (ii) de Directie van mening is dat inkoop in strijd is met het beleggingsbeleid of doelstelling van het Fonds of op het Fonds toepasselijke wettelijke bepalingen of andere regelgeving;
- (iii) inkoop de status van het Fonds als Fiscale Beleggingsinstelling in gevaar brengt;
- (iv) zich na een afweging van de gerechtvaardigde belangen van zowel de zittende als de (deels) toe- en uittredende Beleggers een omstandigheid voordoet waarbij van een redelijk handelende directie niet verwacht kan worden dat tot inkoop van Aandelen door het Fonds wordt overgegaan.

Per de datum van dit Prospectus rekent de Directie tot die omstandigheden onder andere:

- (i) het ontbreken van liquide middelen ter financiering van de inkoop, ofwel indien de Directie voorziet of redelijkerwijze kan voorzien dat de liquiditeit niet voldoet of niet zal voldoen aan de regels bedoeld in artikel 3:63 lid 1 Wft jo artikel 109 en 112 Bpr;

- (ii) reeds door het Fonds aangegane verplichtingen beperken de toekomstige liquiditeit van het Fonds. Tot aangegane verplichtingen dienen ook gerekend te worden de liquiditeiten die zijn vereist om de wettelijk verplichte uitkeringen te doen;
- (iii) de voor inkoop benodigde verkoop van beleggingen, gelet op de marktomstandigheden, is niet mogelijk tegen redelijke voorwaarden of anderszins niet in het belang van de zittende of (deels) toe- en uitredende Beleggers;
- (iv) de verhouding tussen het totale vermogen van het Fonds en het door het Fonds belegde vermogen is door inkoop niet langer in overeenstemming met het beleggingsbeleid en de doelstelling van het Fonds.

De Directie behoudt zich het recht voor om, indien per de datum van dit Prospectus onvoorziene marktomstandigheden dit rechtvaardigen, deze lijst aan te vullen middels publicatie van een nieuwe lijst van omstandigheden op de Website.

Verder is de Directie te allen tijde gerechtigd om in individuele gevallen, zonder opgave van reden, inkoop te weigeren.

Indien op grond van het bovenstaande een verzoek tot verkoop van Aandelen aan het Fonds niet wordt ingewilligd, kan de Directie het verzoek alsnog honoreren zodra de Directie dit wel mogelijk acht.

#### *Mededeling*

Van een besluit tot opschorting van uitgifte of inkoop van Aandelen doet de Directie binnen een redelijke termijn mededeling aan de Stichting en het eventueel reeds ontvangen bedrag voor de Aandelen wordt in dat geval per ommegaande geretourneerd.

#### *Faciliteren transacties in Aandelen met het Fonds tijdens opschorting*

De Directie kan per Subfonds besluiten tot het (gedeeltelijk) honoreren van verzoeken tot uitgifte en inkoop door het bij elkaar brengen van deze verzoeken te faciliteren tijdens een periode waarin de uitgifte en inkoop van Aandelen is opgeschort. Beleggers kunnen immers zijn gebaat bij het door de Stichting op zoveel mogelijk momenten kunnen aankopen of verkopen van Aandelen. De Directie zal voordat een dergelijk besluit wordt genomen de op dat moment vigerende marktomstandigheden en gerechtvaardigde belangen van zowel zittende als (deels) toe- en uitredende Beleggers in acht nemen. Het besluit zal de Directie op de Website publiceren.

Deze procedure zal door de Directie worden vastgesteld met inachtneming van de op dat moment vigerende marktomstandigheden en de gerechtvaardigde belangen van de zittende en (deels) toe- en uitredende beleggers. De Directie zal de procedure voor het bijbrengen van vraag en aanbod publiceren op de Website.

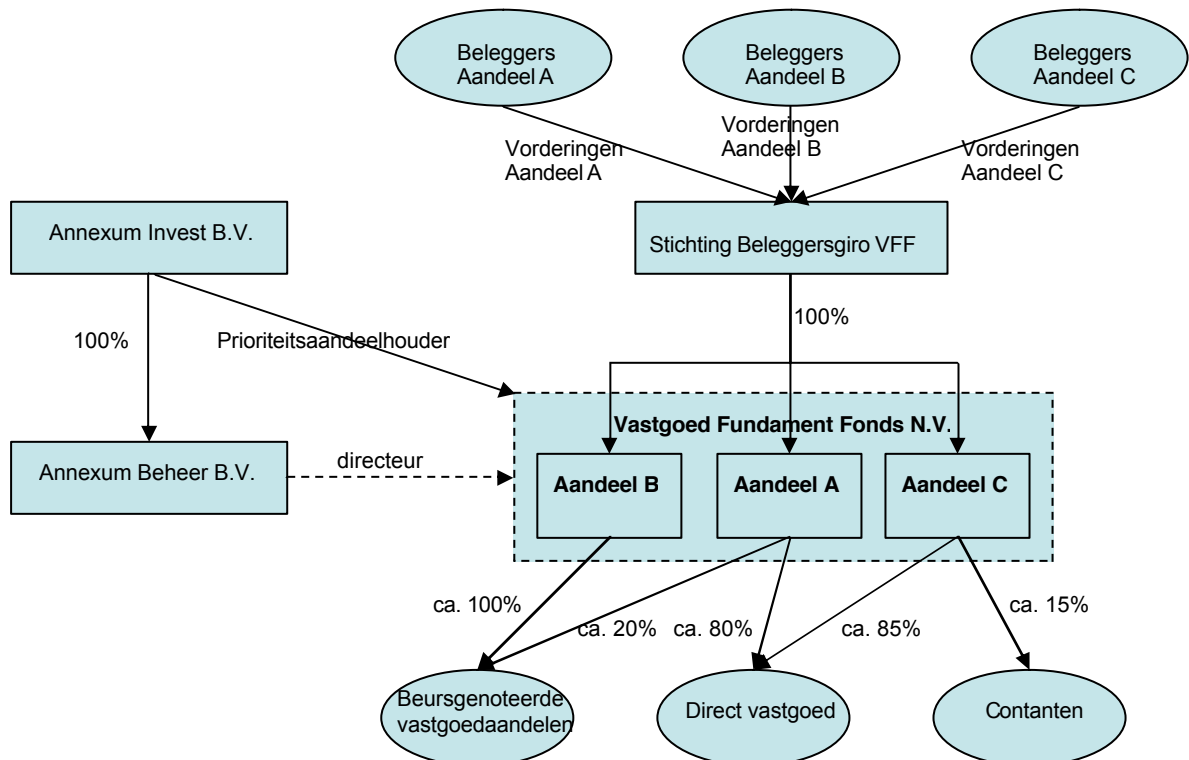
Uitgangspunten van de procedure kunnen als volgt worden beschreven. De Directie zal een periode vaststellen waarin verzoeken tot uitgifte en aankoop van Aandelen via de Website kunnen worden ingelegd. Een periode kan bijvoorbeeld twee weken omvatten of een maand of kwartaal, met dien verstande dat de Directie te allen tijde vrij is om de lengte van de periode te bepalen. Tijdens deze periode zal, zoals gebruikelijk, op de Website de Intrinsieke waarde van een Aandeel worden gepubliceerd. Mede op grond van de aan het eind van die periode ingelegde orders zal de Directie de Handelskoers per Aandeel bepalen. De overige bij aan- en verkoop gebruikelijke op- respectievelijk afslagen zullen bij het bepalen van de Handelskoers in acht worden genomen. De Directie wijst Beleggers er uitdrukkelijk op dat deze Handelskoers substantieel kan afwijken van de Intrinsieke waarde van een Aandeel.

De Stichting zal de ingelegde opdrachten voor zover mogelijk uitvoeren door middel van uitgifte en inkoop van Aandelen door het Fonds. De Directie benadrukt dat er geen directe verhandeling tussen Beleggers mogelijk wordt gemaakt door middel van dit proces. Niet uitgevoerde verzoeken vervallen. Iedere Belegger die een verzoek bij de Stichting heeft ingediend, zal door de Stichting op de hoogte worden gesteld of en zo ja, voor welk deel en tegen welke voorwaarden het verzoek is uitgevoerd.

### Aandeelhoudersvergadering

De Stichting houdt de Aandelen op eigen naam doch voor rekening en risico van de Belegger. De vergadering van Aandeelhouders wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar gehouden. Beleggers zullen ten minste 15 dagen voor de dag van de vergadering van Aandeelhouders door de Directie worden opgeroepen tot de vergadering overeenkomstig de statuten van het Fonds welke als bijlage 1 onderdeel uitmaken van dit Prospectus. Oproeping geschiedt per advertentie in een ándelijk verspreid Nederlands dagblad of aan het adres van elke Belegger, alsmede op de Website. Een Belegger die stemrecht wenst uit te oefenen in de vergadering van Aandeelhouders ten aanzien van de aan zijn vordering ten grondslag liggende Aandelen, zal evenwel op verzoek daartoe van de Stichting een volmacht ontvangen onder de voorwaarden zoals opgenomen in het Reglement van de Stichting. Het Reglement, opgenomen in Bijlage 2 van het Prospectus, is onderdeel van dit Prospectus en een afschrift zal op verzoek kosteloos worden toegezonden.

De in onderstaande afbeelding weergegeven percentages die zien op de verhouding waarin de Subfondsen beleggen in de verschillende beleggingscategorieën betreffen een richtlijn waarvan afgeweken kan worden. Voor een beschrijving van het beleggingsbeleid van de Subfondsen wordt verwezen naar paragraaf 2 van dit basisprospectus in samenhang met het desbetreffende Supplement.



## Directie

Annexum Beheer B.V. treedt op als Directie van het Fonds.

De dagelijkse leiding van Annexum Beheer B.V. is in handen van de navolgende statutaire directeuren.

De heer drs. H.W. Boissevain MRICS (algemeen directeur) is onder meer als lid van de directie werkzaam geweest bij VastNed Management B.V., Rabo Securities en de Zürich Groep. Sinds 2000 is hij, als oprichter en directeur van Annexum Invest, verantwoordelijk voor de structurering en het beheer van elf vastgoed-cv's (waarvan één inmiddels succesvol is verkocht en afgewikkeld), Vastgoed Fundament Fonds N.V. en Dutch Microfund N.V.

De heer drs. S.J. Hoenderop (directeur finance & operations) was voor zijn benoeming bij Annexum CFO Europe bij Koninklijke Wessanen N.V. De heer Hoenderop begon zijn carrière bij Koninklijke Shell waar hij verschillende financiële management posities bekleedde in Nederland en in het buitenland. Sinds 2006 is de heer Hoenderop als directeur finance & operations aan Annexum verbonden.

Annexum Beheer B.V. is opgericht op 22 december 2000 en is statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Strawinskyalaan 485, 1077 XX Amsterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34147030. Vastgoed Fundament Fonds N.V. is statutair gevestigd te Amsterdam met adres Strawinskyalaan 485, 1077 XX Amsterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34192410. Gegevens omtrent Annexum Beheer of Vastgoed Fundament Fonds N.V. die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen, worden op aanvraag tegen ten hoogste de kostprijs verstrekt. Het eigen vermogen van Annexum Beheer bedraagt meer dan EURO 225.000 per 31 december 2007. Annexum Beheer is een 100% dochtervennootschap van Annexum Invest.

Annexum Invest is gespecialiseerd in het structureren en plaatsen van beleggingsproducten voor de particuliere en institutionele markt. Onder meer met behulp van fiscaal transparante structuren wordt aan beleggers de mogelijkheid geboden te participeren in vastgoedbeleggingen. Annexum Invest heeft tot doel de belegger een full-service product te leveren, waarbij zij alle uitvoerende activiteiten met betrekking tot acquisitie, beheer en desinvestering van de beleggingen voor haar rekening neemt.

In het beheer van de vastgoedobjecten die deel uitmaken van het Direct Vastgoed wordt de Directie op technisch gebied bijgestaan door Kruse & Lampo Vastgoedmanagement. Kruse & Lampo Vastgoedmanagement inspecteert de Direct Vastgoed objecten regelmatig en draagt er zorg voor dat deze objecten in een goede technische staat blijven. De kosten van Kruse & Lampo Vastgoedmanagement worden door de Directie voldaan. De Directie kan te allen tijde besluiten de band met adviseurs te verbreken, dan wel andere partijen in te schakelen, indien zij dit in het belang acht van een adequaat beheer van het Fonds.

Een lijst van de adviseurs is opgenomen in Bijlage 4 van dit Prospectus. Deze organisaties worden geselecteerd op dezelfde hoge kwaliteitseisen die Annexum Invest aan zichzelf stelt. Alleen op basis van kwaliteit en professionaliteit kan het vertrouwen van de belegger worden gerechtvaardigd en de continuïteit worden gewaarborgd.

De Directie mag, onder marktconforme voorwaarden, transacties of verplichtingen aangaan voor rekening van het Fonds in of met andere beleggingsinstellingen/

onroerendgoedmaatschappijen waarover de Directie het beheer of de directie voert, waarbij het bijvoorbeeld niet is uitgesloten dat de Directie zal besluiten om een gedeelte van het vermogen van het Fonds te beleggen in reeds door de Directie beheerde beleggingsinstellingen (gelieerde partijen) door middel van de aankoop of verkoop van rechten van deelneming in de betreffende beleggingsinstellingen. De Directie kan bij deze transacties een direct of indirect tegengesteld belang hebben. In dergelijke gevallen zal een onafhankelijke waardebeoordeling ten grondslag liggen aan de transactie. Ten tijde van het ter perse gaan van het Prospectus zijn dergelijke transacties niet verricht.

### **Overeenkomst inzake Directievoering**

De onderlinge verhoudingen tussen het Fonds en de Directie zijn geregeld in de Overeenkomst inzake Directievoering. Op grond van deze overeenkomst is de Directie belast met de directievoering van het Fonds en zal in die hoedanigheid tevens bevoegd zijn om het Fonds te vertegenwoordigen. Een afschrift van de Overeenkomst inzake Directievoering zal op verzoek aan Beleggers worden toegezonden tegen ten hoogste de kostprijs.

In de Overeenkomst inzake Directievoering is onder meer bepaald dat de Directie recht heeft op een maandelijkse Directievergoeding van 0,11% (excl. BTW) over de waarde van de activa aan het einde van elke maand.

Tevens wordt in de Overeenkomst inzake Directievoering aan de Directie het beheer van de Direct Vastgoed opgedragen. De Directie is gerechtigd hiervoor aan het Fonds een beheervergoeding in rekening te brengen. Deze beheervergoeding wordt uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en kan variëren tussen 2,50% en 4,25% van de jaarhuur, afhankelijk van de verhuurbare oppervlakte en het aantal huurders van een Direct Vastgoedobject. Over leegstand brengt de Directie 1% van de markthuur in rekening.

Bij aankoop dan wel verkoop van vastgoedobjecten brengt de Directie over de gerealiseerde aan- of verkoopprijs een vergoeding aan het Fonds in rekening van anderhalf procent (1,5%) over de eerste EURO 5 miljoen en één vijfentwintig honderdste procent (1,25%) over het meerdere.

Hiernaast is de Directie gerechtigd om voor bepaalde bijzondere property management handelingen een vergoeding in rekening te brengen. Hierbij gaat het om: opstarten object, afsluiten nieuwe huurovereenkomst, huurverlenging, indeplaatsstelling huurder, voortijdige beëindiging huurovereenkomst, administratie en afrekening stook- en servicekosten, begeleiding van opdrachten, begeleiding van gerechtelijke procedures en de begeleiding van bijzonder onderhoud. De hoogte van de vergoedingen staat vermeld op de tariefkaart van de Directie. De Directie en het Fonds zijn gerechtigd deze tariefkaart te wijzigen zolang de hierop vermelde tarieven niet een marktconform niveau overstijgen. Deze meest recente tariefkaart staat gepubliceerd op de Website en wordt op aanvraag kosteloos toegestuurd.

De Directie is bevoegd een deel van haar beheertaken uit te besteden aan derden, uitbestedingen ongedaan te maken en wijzigingen in uitbestedingen aan te brengen.

De Overeenkomst inzake Directievoering is aangegaan voor de duur van het Fonds en de duur van de vereffening van het vermogen van het Fonds na haar ontbinding.



## **Winstbepaling en bestemming**

Van de winst behaald in enig boekjaar zal binnen acht maanden na afloop van het boekjaar tenminste een zodanig gedeelte aan de Aandeelhouders worden uitgekeerd als nodig is om de status van Fiscale Beleggingsinstelling te handhaven. Van de resterende winst wordt, zo mogelijk, op de prioriteitsaandelen een dividend uitgekeerd gelijk aan vijf procent (5%) van hun nominale bedrag. De Directie bepaalt per Subfonds met voorafgaande goedkeuring van de Prioriteit, welk gedeelte van de winst dat is toe te rekenen aan het desbetreffende Subfonds, na toepassing van het bovenstaande, wordt toegerekend aan de reserverekening van het desbetreffende Subfonds. Het gedeelte dat niet wordt gereserveerd zal worden uitgekeerd, tenzij de Aandeelhouders met algemene stemmen besluiten dit gedeelte van de winst te reserveren. Vastgoed Fundament Fonds N.V. streeft ernaar de voor uitdeling beschikbare winst in de vorm van dividend aan de Aandeelhouders uit te keren. Het dividend zal, indien de Directie daartoe besluit, per kwartaal worden uitgekeerd in de maanden januari, april, juli en oktober.

## **Vereffening**

Indien en voor zover wordt besloten om het Fonds te ontbinden, zullen de activa van het Fonds worden vereffend en zullen de opbrengsten na vereffening worden uitgekeerd aan de belanghebbenden, zoals nader omschreven in de statuten van Vastgoed Fundament Fonds N.V., welke als Bijlage 1 onderdeel uitmaken van dit Prospectus. Een afschrift van deze statuten zal op aanvraag kosteloos worden toegezonden.

Uitkeringen welke krachtens artikel 28 lid 4 van de statuten zullen plaatsvinden aan de houders van Aandelen van een bepaalde soort, zullen uiteindelijk aan de Beleggers worden uitbetaald naar rato van de grootte van hun vordering luidende in de Aandelen van de desbetreffende soort.

## **Stichting**

De Stichting Beleggersgiro VFF is opgericht op 18 juni 2003, statutair gevestigd te Amsterdam met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34191833. Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door N.V. Nederlandsch Administratie- en Trustkantoor, welke vennootschap twee directeuren heeft: de heer L.J.J.M. Lutz en de heer F. Ketting.

De Stichting heeft zich verplicht uitvoering te geven aan de Beleggingsrekeningen onder de voorwaarden opgenomen in Bijlage 2. De Stichting laat haar rekeningen- en aandeelhoudersadministratie verzorgen door KAS BANK N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, dan wel een andere professionele partij.

## **Wet op het financieel toezicht**

De Directie van het Fonds, Annexum Beheer B.V., is een beheerder in de zin van de Wft en is onderworpen aan de vergunningseisen en het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten krachtens de Wft. De Autoriteit Financiële Markten heeft op 25 januari 2006 een vergunning aan Annexum Beheer B.V. verleend om als beheerder van beleggingsinstellingen op te treden. Het Fonds, alsmede beide Subfondsen, zijn ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 1:107 van de Wft. Dit register ligt ter inzage bij de Autoriteit Financiële Markten te Amsterdam.

De vergunning ligt ter inzage ten kantore van de Directie. Door de Directie wordt op verzoek een afschrift van de volgende stukken aan Beleggers verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs:

- de vergunning van de beheerder;
- een afschrift van een eventueel door de Autoriteit Financiële Markten genomen besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot de beheerder of het Fonds;
- een opgave inzake onder meer de totale waarde en samenstelling van de beleggingen, het aantal uitstaande Aandelen en de Intrinsieke waarde, als bedoeld in artikel 50 lid 2 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

Het Fonds heeft interne gedragsregels geïmplementeerd inzake onder meer: het tegengaan van belangenverstrengeling, beleggersacceptatie & bewaking, behandeling van incidenten en de omgang met werknemers in integriteitsgevoelige functies conform het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

### **Klachtenafhandeling**

Beleggers met een klacht over het Fonds kunnen deze schriftelijk of telefonisch indienen bij de Directie. De Directie heeft voor de afhandeling van klachten een procedure in haar organisatie ingevoerd die waarborgt dat eventuele klachten tijdig en adequaat worden behandeld en geadministreerd. De Directie heeft hiertoe een klachtencoördinator benoemd die verantwoordelijk is voor de tijdige en adequate afhandeling van klachten. Tevens is in de klachtenprocedure ingebouwd dat de bestuurders van de Directie een automatische melding van een binnengekomen klacht krijgen, zodat de voortgang van de afhandeling kan worden gecontroleerd.

### **Voorwaardenwijziging**

De Directie is gerechtigd om de voorwaarden die gelden tussen het Fonds en Beleggers te wijzigen. Een wijziging van de voorwaarden die gelden tussen het Fonds en de Beleggers, dan wel een voorstel daartoe, wordt bekend gemaakt in een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad of aan het adres van iedere Belegger. De Directie houdt een Website in stand waarop een (voorstel tot) wijziging van de voorwaarden bekend wordt gemaakt en wordt toegelicht.

Eventuele wijzigingen van de voorwaarden, waardoor de rechten en zekerheden van de Beleggers worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, dan wel waardoor het beleggingsbeleid van het Fonds wordt gewijzigd, kunnen pas van kracht worden drie maanden nadat de wijziging conform de bovenstaande procedure bekend is gemaakt. Gedurende deze periode kunnen de Beleggers tegen de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

### **Overig**

De mogelijkheid om via een Beleggingsrekening te beleggen in het Fonds wordt uitsluitend aangeboden door het Fonds zelf. De Stichting is daarom niet vergunningsplichtig onder de Wet op het financieel toezicht.

Binnen een half jaar na afloop van het boekjaar zal een jaarvergadering van Aandeelhouders plaatsvinden.

Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december van elk jaar.  
Het Fonds heeft geen werknemers in dienst.

## 7. Verslaggeving en rapportage

### Algemeen

De rapporteringsvaluta van het Fonds is de euro.

### Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardebepaling van het Fonds zijn gebaseerd op wetgeving, modellen en richtlijnen voor de jaarverslaglegging van beleggingsinstellingen. Activa en passiva (met uitzondering van het eigen vermogen) worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs – of de vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

### Gerechtigdheid Subfondsen A en C tot het Direct Vastgoed

De Subfondsen A en C beleggen in de beleggingscategorie Direct Vastgoed. Alle vermogensbestanddelen welke betrekking hebben op deze beleggingscategorie zijn ondergebracht in een afgescheiden administratie. Van de beleggingscategorie Direct Vastgoed wordt op Transactiedagen de intrinsieke waarde berekend.

De bepaling van de gerechtigdheid van Subfonds A en Subfonds C tot de beleggingscategorie Direct Vastgoed is gebaseerd op de stortingen in en de onttrekkingen aan de beleggingscategorie Direct Vastgoed van beide Subfondsen gerelateerd aan de intrinsieke waarde van de beleggingscategorie Direct Vastgoed op de dag dat de stortingen respectievelijk de onttrekkingen hebben plaatsgevonden.

Indien door het Fonds in de beleggingscategorie Direct Vastgoed vermogensbestanddelen worden verworven, zullen beide Subfondsen in beginsel naar evenredigheid van hun gerechtigdheid tot de intrinsieke waarde van de beleggingscategorie Direct Vastgoed op moment van verwerving van de betreffende vermogensbestanddelen, participeren in beleggingscategorie Direct Vastgoed, tenzij:

- (i) de verhouding tussen de beleggingscategorieën Beursgenoteerde Vastgoedaandelen en Direct Vastgoed in Subfonds A en de verhouding tussen de beleggingscategorieën Contanten en Direct Vastgoed in Subfonds C naar het oordeel van de Directie een andere verdeling rechtvaardigt; of
- (ii) naar de mening van de Directie een andere verdeling in het belang van de Beleggers gerechtvaardigd is.

Indien Subfonds A of C het percentage overschrijdt of dreigt te overschrijden waarin volgens het beleggingsbeleid mag worden belegd in een bepaalde categorie beleggingen, kan de Directie een deel van de gerechtigdheid van een Subfonds tot de beleggingscategorie Direct Vastgoed toerekenen aan het andere Subfonds. Door de gewijzigde toerekening verkrijgt een Subfonds administratief een vordering op het andere Subfonds, welke vordering kan worden voldaan door toerekening van andere vermogensbestanddelen. Deze wijziging in de toerekening zal steeds plaatsvinden tegen intrinsieke waarde.

Annexum Invest heeft een belang in het Fonds en kan door haar belang te verkopen of uit te breiden als in de vorige alinea vermeld de verhouding waarin de Subfondsen A

en C beleggen in de beleggingscategorie Direct Vastgoed beïnvloeden, indien dit naar haar oordeel in het belang van het Fonds of een Subfonds is.

## **Gerechtigdheid Subfondsen A en B tot de Beursgenoteerde**

### **Vastgoedaandelen**

De Subfondsen A en B beleggen in de beleggingscategorie Beursgenoteerde Vastgoedaandelen. Alle vermogensbestanddelen welke betrekking hebben op deze beleggingscategorie zijn ondergebracht in een afgescheiden administratie. Van de beleggingscategorie Beursgenoteerde Vastgoedaandelen wordt op Transactiedagen de intrinsieke waarde berekend.

De bepaling van de gerechtigdheid van Subfonds A en Subfonds B tot de beleggingscategorie Beursgenoteerde Vastgoedaandelen is gebaseerd op de stortingen in en de onttrekkingen aan de beleggingscategorie Beursgenoteerde Vastgoedaandelen van beide Subfondsen gerelateerd aan de intrinsieke waarde van de beleggingscategorie Beursgenoteerde Vastgoedaandelen op de dag dat de stortingen respectievelijk de onttrekkingen hebben plaatsgevonden.

Indien door het Fonds in de beleggingscategorie Beursgenoteerde Vastgoedaandelen vermogensbestanddelen worden verworven, zullen beide Subfondsen in beginsel naar evenredigheid van hun gerechtigdheid tot de intrinsieke waarde van de beleggingscategorie Beursgenoteerde Vastgoedaandelen op moment van verwerving van de betreffende vermogensbestanddelen, participeren in de beleggingscategorie Beursgenoteerde Vastgoedaandelen, tenzij:

- (iii) de verhouding tussen de beleggingscategorieën Beursgenoteerde Vastgoedaandelen en Direct Vastgoed in Subfonds A naar het oordeel van de Directie een andere verdeling rechtvaardigt; of
- (iv) naar de mening van de Directie een andere verdeling in het belang van de Beleggers gerechtvaardigd is.

Indien Subfonds A het percentage overschrijdt of dreigt te overschrijden waarin volgens het beleggingsbeleid mag worden belegd in een bepaalde categorie beleggingen, kan de Directie een deel van de gerechtigdheid van Subfonds A of B tot de beleggingscategorie Beursgenoteerde Vastgoedaandelen toerekenen aan het andere Subfonds. Door de gewijzigde toerekening verkrijgt een Subfonds administratief een vordering op het andere Subfonds, welke vordering kan worden voldaan door toerekening van andere vermogensbestanddelen. Deze wijziging in de toerekening zal steeds plaatsvinden tegen intrinsieke waarde.

Annexum Invest heeft een belang in het Fonds en kan door haar belang te verkopen of uit te breiden als in de vorige alinea vermeld de verhouding waarin de Subfondsen A en B beleggen in de beleggingscategorie Beursgenoteerde Vastgoedaandelen beïnvloeden, indien dit naar haar oordeel in het belang van het Fonds of een Subfonds is.

### **Direct Vastgoed**

#### **a) Vastgoedobjecten**

Vastgoedobjecten worden gewaardeerd tegen reële waarde. Onder reële waarde wordt verstaan de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie "kosten koper" en onder gestanddoening van vigerende huurovereenkomsten. Bij de bepaling van deze waarde wordt de methodiek gehanteerd die de Raad voor de Onroerende Zaken

(ROZ) voorschrijft aan de bij haar aangesloten partijen<sup>1</sup>, onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen.

De reële waarde wordt tenminste jaarlijks vastgesteld door interne taxatie van de vastgoedobjecten. De validatie van de interne taxatie vindt ten minste eenmaal per boekjaar plaats door een externe taxateur. Ieder object wordt tenminste eens per 3 jaar extern getaxeerd. Ongerealiseerde waardemutaties naar aanleiding van de taxaties worden in het resultaat verantwoord. Voor deze ongerealiseerde waardemutaties wordt een herwaarderingsreserve aangehouden mits per saldo per object sprake is van een cumulatieve positieve herwaardering. De dotatie aan deze reserve vindt plaats vanuit de overige reserve.

Voor de bepaling van de dagelijkse Intrinsieke waarde van een Aandeel, worden vastgoedobjecten gewaardeerd tegen reële waarde.

Vastgoedobjecten in ontwikkeling worden tegen reële waarde gewaardeerd door taxatie van het bedrag waartegen het object bij oplevering bestens kan worden verkocht onder aftrek van de nog te besteden kosten. Indien en voor zover de betreffende toekomstige reële waarde of de nog te besteden kosten slechts met grote mate van onzekerheid getaxeerd kunnen worden, wordt de reële waarde benaderd op basis van de reeds bestede kosten. Indien en voor zover er gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terug verdiend kunnen worden, worden vastgoedobjecten tegen de lagere opbrengstwaarde van het object in het bestaande stadium van ontwikkeling gewaardeerd.

#### b) Niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingsinstellingen

Indien er sprake is van niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingsinstellingen vindt dagelijkse waardering plaats tegen de laatst bekende gepubliceerde koers van niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingsinstellingen in een landelijk verspreid Nederlands dagblad of, indien en voor zover er geen gepubliceerde koers voor handen is, op basis van de waardering van de beleggingen van fiscaal transparante niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingsinstellingen zoals hierboven beschreven voor vastgoedobjecten.

### **Beursgenoteerde Vastgoedaandelen**

De beleggingen in Beursgenoteerde Vastgoedaandelen worden gewaardeerd tegen de actuele waarde, zijnde de slotkoers van de voorgaande Beursdag op het moment van waardering. De aan – en verkoopkosten zijn in de aankopen en verkopen van de beleggingen begrepen en vormen derhalve onderdeel van de (on)gerealiseerde waardeveranderingen van de beleggingen. Ongerealiseerde waardeveranderingen ten opzichte van de vorige waardering worden verantwoord in de winst – en verliesrekening.

### **Vastrentende waarden**

De beleggingen in vastrentende waarde worden gewaardeerd tegen de reële waarde. (On)gerealiseerde waardeveranderingen van vastrentende waarden worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Indien geen marktnotering beschikbaar is dan vindt waardering plaats tegen de benaderde marktwaarde op basis van een intern waarderingsmodel. Hierbij wordt rekening gehouden met de rente voor vergelijkbare instrumenten en de specifieke kenmerken (zoals debiteurenrisico) van de betreffende belegging.

---

<sup>1</sup> [www.roz.nl](http://www.roz.nl)

## **Ongerealiseerde en gerealiseerde waardeveranderingen**

Ongerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot het Direct Vastgoed, zowel positieve als negatieve, ten opzichte van de vorige waardering worden tot uitdrukking gebracht in het resultaat van het Fonds en, mits per saldo per object sprake is van een cumulatieve positieve herwaardering, verwerkt in de herwaarderingsreserve. Gerealiseerde resultaten bij verkoop, zowel positieve als negatieve, worden eveneens tot uitdrukking gebracht in het resultaat van het Fonds en verwerkt in de herwaarderingsreserve, voor zover van toepassing.

## **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Handelsvorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

## **Hypothecaire en overige opgenomen leningen**

Hypothecaire en overige opgenomen leningen worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De geamortiseerde kostprijs is gelijk aan de boekwaarde verminderd met aflossingen op de hoofdsom en vermeerderd of verminderd met de via de effectieve – rente methode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen het bedrag bij eerste verwerking en het aflossingsbedrag.

## **Derivaten**

Het Fonds maakt gebruik van derivaten voor het afdekken van rente risico. Het Fonds waardeert rente derivaten tegen kostprijs. Dit betekent dat de derivaten initieel tegen kostprijs worden gewaardeerd, en vervolgens tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Waar mogelijk past het Fonds kostprijs-hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat het variabele renterisico op bepaalde huidige en toekomstige hypothecaire leningen gefixeerd wordt voor een bepaalde periode. Hiermee wordt beoogd het Fonds te beschermen tegen stijgende rentelasten. Onder kostprijs-hedge-accounting worden de renteswaps in de balans en de winst- en verliesrekening verwerkt op het moment dat ook de rente op de onderliggende hypothecaire leningen in de winst- en verliesrekening wordt verantwoord. Om kostprijs-hedge-accounting toe te passen documenteert het Fonds de hedge relaties, en test het deze periodiek op effectiviteit.

## **Baten en lasten**

De baten en lasten worden verantwoord in de periode waarop zij betrekking hebben.

## **Huuropbrengsten**

De huuropbrengsten betreffen de over de verslagperiode aan de huurders in rekening gebrachte huren.

## **Dividendbeleid**

Het Fonds zal de voor uitdeling beschikbare winst in de vorm van dividend aan de Aandeelhouders uitkeren. Het dividend zal, indien de Directie daartoe besluit, per

kwartaal worden uitgekeerd in de maanden januari, april, juli en oktober. Deze uitkering zal plaatsvinden uiterlijk acht maanden na afloop van het boekjaar. De betaalbaarstelling, de samenstelling, en de wijze van betaalbaarstelling van het dividend zal worden bekend gemaakt per advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad alsmede op de Website. De Directie streeft naar een zo hoog mogelijke dividenduitkering. Het dividendbeleid per Subfonds staat nader omschreven in het desbetreffende Supplement.

## **Verslaggeving**

Het jaarverslag, waaronder begrepen de jaarrekening, van het Fonds zal uiterlijk binnen vier (4) maanden na afloop van elk boekjaar (30 april) openbaar worden gemaakt. Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar. De jaarrekeningen zullen door de externe accountant worden gecontroleerd. Daarnaast stelt de Directie jaarlijks in de maand augustus (uiterlijk 31 augustus) een halfjaarbericht op dat ook openbaar zal worden gemaakt. Deze openbaarmakingen geschieden door publicatie op de Website c.q. deponering van de jaarrekening bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam. Overigens zijn deze stukken ook altijd te downloaden vanaf de Website en gratis te verkrijgen bij de Directie.

De relaties tussen het Fonds, de Directie, de Stichting en de Aandeelhouders en de hieruit voortvloeiende rechten en verplichtingen zijn neergelegd in diverse documenten. Zij zijn als bijlagen bij dit Prospectus toegevoegd en vormen een integraal onderdeel van dit Prospectus. Het Prospectus zal ter inzage liggen en gratis verkrijgbaar zijn bij de Directie.

De jaarrekening van Annexum Beheer wordt opgesteld binnen vijf maanden – behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden – en vastgesteld en openbaar gemaakt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar (derhalve uiterlijk 30 juni). Het boekjaar van Annexum Beheer is gelijk aan het kalenderjaar. De statuten, de laatste drie openbaar gemaakte jaarrekeningen, jaarverslagen en overige gegevens en de halfjaarcijfers van Annexum Beheer staan vermeld op de Website en liggen ter inzage ten kantore van Annexum Beheer, Strawinkylaan 485, 1077 XX te Amsterdam.

## **Informatie incorporated by reference**

De volgende informatie wordt verondersteld een integraal onderdeel van het Prospectus te zijn:

- De statuten van het Fonds ten tijde van publicatie van het Prospectus;
- De jaarrekeningen over het boekjaar 2006, 2007 en 2008;
- Het meest recent beschikbare en gepubliceerde halfjaarbericht

Deze documenten kunnen worden ingezien voor de duur van dit Prospectus en kunnen kosteloos worden verkregen ten kantore van de vennootschap.

## **Intrinsieke waarde**

De Intrinsieke waarde van het Fonds wordt bepaald als het verschil tussen de activa en schulden van het Fonds, berekend volgens de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. De aldus bepaalde Intrinsieke waarde gedeeld door het aantal per Subfonds uitstaande Aandelen levert de Intrinsieke waarde per Aandeel van het desbetreffende Subfonds op.

De Intrinsieke waarde, luidende in euro, wordt op Transactiedagen vastgesteld en wordt bekend gemaakt in het (half)jaarverslag. Het meest recente (half)jaarverslag is als download beschikbaar op de Website.

### **Handelskoers**

De Directie stelt op Transactiedagen in principe eenmaal de Handelskoers van een Aandeel vast. Als uitgangspunt voor de vaststelling van de Handelskoers geldt in beginsel de Intrinsieke waarde. De Directie kan, indien zij van mening is dat de Intrinsieke waarde aanpassing behoeft, mede na afweging van de gerechtvaardigde belangen van zowel de zittende als de (deels) toe- en uittredende Beleggers, deze bijstellen tot de waarde waar tegen toe- respectievelijk uitgetreden kan worden (te weten de Handelskoers). Indien de Directie hiertoe besluit, zal een toelichting op dit besluit worden gecommuniceerd via de Website en in het (half)jaarverslag worden vermeld. Door het semi open-end karakter van het Fonds kunnen Beleggers op Transactiedagen toe- en uittreden op basis van de Handelskoers.

De Directie is, afhankelijk van marktomstandigheden, bevoegd de Handelskoers middels een opslag of afslag op de Intrinsieke waarde bij te stellen.



## 8. Fiscale aspecten

Deze paragraaf bevat algemene informatie over de Nederlandse fiscale consequenties van deelname in het Fonds door in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde, aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen.

Het Fonds biedt natuurlijke personen en rechtspersonen de mogelijkheid om door middel van een beleggingsrekening bij de Stichting deel te nemen in een naamloze vennootschap die wordt aangemerkt als Fiscale Beleggingsinstelling. Het Fonds is een paraplufonds, hetgeen betekent dat de Aandelen zijn onderverdeeld in drie verschillende series, aangeduid A, B en C. Elke serie Aandelen vormt een Subfonds waarin afzonderlijk kan worden belegd.

Het onderstaande is opgesteld met inachtneming van de fiscale wet- en regelgeving en jurisprudentie die van kracht zijn op 1 mei 2009. In het algemeen geldt dat het belastingregime kan wijzigen gedurende de looptijd van het Fonds, al dan niet met terugwerkende kracht.

### **Het Fonds**

#### **Vennootschapsbelasting**

Het Fonds (daaronder begrepen de Subfondsen) wordt aangemerkt als Fiscale Beleggingsinstelling. Dit houdt in dat het door het Fonds behaalde resultaat wordt belast tegen een tarief van 0% zolang het Fonds aan de daartoe gestelde voorwaarden voldoet.

Het regime voor Fiscale Beleggingsinstellingen is vastgelegd in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en is nader uitgewerkt in het Besluit beleggingsinstellingen van 29 april 1970, houdende vaststelling van het Besluit beleggingsinstellingen, laatstelijk gewijzigd bij Stb. 2007, 573. Ten einde te worden aangemerkt als Fiscale Beleggingsinstelling dient het Fonds (alsook elk Subfonds van het Fonds afzonderlijk) te allen tijde aan een aantal voorwaarden te voldoen. De Directie zal, voor zover dat in haar vermogen ligt, erop toezien dat het Fonds en elk Subfonds te allen tijde aan de voorwaarden voor een Fiscale Beleggingsinstelling voldoet. Een van de belangrijkste voorwaarden is dat (de Subfondsen van) het Fonds de voor uitdeling beschikbare winst binnen 8 maanden na afloop van het boekjaar aan de Aandeelhouders ter beschikking stelt.

Indien (een Subfonds van) het Fonds in enig jaar niet meer aan één of meer van de voorwaarden voldoet, verliest het Fonds met terugwerkende kracht tot het begin van dat boekjaar de status van Fiscale Beleggingsinstelling. Indien niet (tijdig) wordt voldaan aan de uitdelingsverplichting, verliest het Fonds reeds met ingang van het jaar waarop de uitdelingsverplichting betrekking heeft deze status. Het verlies van de status van Fiscale Beleggingsinstelling heeft tot gevolg dat het door het Fonds behaalde resultaat met ingang van het desbetreffende jaar belast wordt tegen een tarief van 25,5%.

#### **Overdrachtsbelasting**

Over door het Fonds te verwerven economische en/of juridische eigendom van in Nederland gelegen onroerende zaken is overdrachtsbelasting verschuldigd, tenzij aan de voorwaarden voor een vrijstelling of vermindering wordt voldaan. Het tarief voor de

overdrachtsbelasting bedraagt 6%, berekend over de waarde in het economisch verkeer van de verkregen onroerende zaken.

Over door het Fonds te verwerven aandelen in vastgoedbeleggingsinstellingen met rechtspersoonlijkheid waarvan de bezittingen direct of indirect hoofdzakelijk bestaan uit in Nederland gelegen onroerende zaken, is geen overdrachtsbelasting verschuldigd zolang het Fonds daarmee - al dan niet tezamen met verbonden partijen - geen belang van éénderde (1/3) of meer in de vastgoedbeleggingsinstelling verwerft, dan wel uitbreidt. Bij verwerving van een participatie in een vastgoedbeleggingsinstelling zonder rechtspersoonlijkheid, kan de belastingdienst het standpunt innemen dat het Fonds overdrachtsbelasting is verschuldigd over dat deel van de waarde in het economische verkeer van de in Nederland gelegen onroerende zaken dat is toe te rekenen aan de participatie in die beleggingsinstelling. Onder voorwaarden kan in dit geval een vrijstelling of vermindering van toepassing zijn.

## **BTW**

Het Fonds zal als ondernemer voor de BTW worden aangemerkt voor haar activiteiten die bestaan uit het zelf rechtstreeks exploiteren van vastgoedobjecten (o.a. woningen, winkels, kantoren en bedrijfsruimten), het beleggen in vastgoedwaardepapieren en het beleggen in Contanten. De aan het Fonds in rekening gebrachte BTW op ingekochte goederen en diensten die betrekking hebben op de exploitatie van de vastgoedobjecten kan het Fonds in aftrek brengen voor zover er sprake is van BTW-belaste verhuur en overigens aan de wettelijke voorwaarden voor aftrek van BTW wordt voldaan. De overige activiteiten van het Fonds zijn in beginsel vrijgesteld van BTW. De rechtstreeks met de vrijgestelde activiteiten in rekening gebrachte BTW komt niet voor aftrek in aanmerking. De aan het Fonds in rekening gebrachte BTW op algemene kosten kan in aftrek worden gebracht naar rato van de verdeling tussen de met BTW belaste en de van BTW vrijgestelde activiteiten.

## **Aandeelhouders**

### **Inkomstenbelasting**

#### **Inkomen uit sparen en beleggen (Box 3)**

Bij natuurlijke personen die Aandeelhouder zijn in het Fonds en voor wie de deelname in het Fonds niet behoort tot het vermogen van een onderneming of tot het "resultaat uit overige werkzaamheden" en evenmin tot een aanmerkelijk belang, zullen de inkomsten uit de Aandelen worden belast als "inkomen uit sparen en beleggen" (Box 3). De belastbare grondslag in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement, dat 4% van het aan Box 3 toerekenbare vermogen bedraagt. Het forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30% (forfaitaire rendementsheffing). Over het totale vermogen dat in Box 3 valt, wordt derhalve effectief 1,2% inkomstenbelasting geheven. De genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Aandelen worden niet afzonderlijk belast.

Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing (1,2%) is verschuldigd, is het gemiddelde van de waarde in het economische verkeer van de bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden aan het begin en het einde van het kalenderjaar. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan EUR 2.900 (2009). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van EUR 5.800 (2009) per persoon. Van de aldus berekende grondslag wordt EUR 20.661 (2009) per belastingplichtige vrijgesteld.

Deze vrijstelling wordt verhoogd met EUR 2.762 (2009) per minderjarig kind. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box 3 aan elkaar overdragen.

### **Inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2)**

Vormen de Aandelen in het Fonds een "Aanmerkelijk belang", dan zullen de daaruit genoten dividenden en de daarmee gerealiseerde vermogenswinsten worden aangemerkt als inkomen uit Aanmerkelijk belang (Box 2) en worden belast tegen een tarief van 25%.

Van een aanmerkelijk belang is sprake indien een Aandeelhouder, al dan niet tezamen met zijn partner, direct of indirect 5% of meer in het geplaatste kapitaal van het Fonds houdt. Van een aanmerkelijk belang is eveneens sprake indien een Aandeelhouder, al dan niet tezamen met zijn partner, geen direct of indirect belang van 5% of meer in het geplaatste kapitaal van het Fonds houdt, maar bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de Aandeelhouder of zijn partner wel een dergelijk belang houden. Bepaalde stemrechten, winstbewijzen en rechten om Aandelen te verwerven worden tevens in aanmerking genomen bij het bepalen of een Aandeelhouder een aanmerkelijk belang in het Fonds heeft.

### **Winst uit onderneming/resultaat uit overige werkzaamheden (Box 1)**

Indien de Aandelen behoren tot het ondernemingsvermogen van de Aandeelhouder of tot het vermogen dat dienstbaar is aan het behalen van een "resultaat uit overige werkzaamheden", behoren dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Aandelen tot het inkomen in Box 1. Indien het inkomen uit de Aandelen in het Fonds wordt belast op basis van Box 1, wordt belasting geheven over het feitelijk behaalde positieve rendement behaald met de Aandelen in het Fonds. Het inkomen van Box 1 wordt belast tegen het progressieve tarief oplopend tot 52%. Eventuele verliezen uit de Aandelen kunnen ten laste van de winst in dat kalenderjaar worden gebracht en zo nodig worden verrekend met winsten over de drie voorafgaande kalenderjaren en de negen volgende kalenderjaren.

### **Successie- en schenkingsrecht**

Ingeval van overlijden van een Aandeelhouder, of schenking, is over de waarde in het economische verkeer van de Aandelen in het Fonds successie- respectievelijk schenkingsrecht verschuldigd. De hoogte van het tarief (5% - 68%), alsmede toepassing van een vrijstelling, is afhankelijk van de mate van verwantschap. Een herziening van de Successiewet 1956 is aangekondigd.

### **Vennootschapsbelasting**

Bij rechtspersonen die aan de vennootschapsbelasting zijn onderworpen en die niet de status van Fiscale Beleggingsinstelling hebben in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969, zijn genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Aandelen belast tegen een tarief van 25,5% (20% over de eerste EUR 40.000, 23% over de winst tussen EUR 40.000 en EUR 200.000 en 25,5% over de winst boven EUR 200.000)<sup>2</sup>. De deelnemingsvrijstelling is hierop niet van toepassing.

---

<sup>2</sup> De Staatssecretaris van Financiën heeft een voorstel tot wetwijziging ingediend op grond waarvan het zogenoemde MKB-tarief in de vennootschapsbelasting voor de jaren 2009 en 2010 zal worden verlaagd van 23% naar 20%. Daardoor wordt in die jaren de winst tot EUR 200.000 belast tegen een tarief van 20%. Dit wetsvoorstel is nog niet definitief.

Eventuele vermogensverliezen kunnen ten laste van de winst van dat jaar worden gebracht en zo nodig worden verrekend met winsten van het voorafgaande jaar en de negen volgende jaren.

### **Dividendbelasting**

Het Fonds zal in beginsel 15% dividendbelasting inhouden over de uit te keren dividenden. Inkoop van eigen aandelen door het Fonds wordt fiscaal behandeld als een aan de dividendbelasting onderworpen winstuitkering aan de verkopende Aandeelhouder voor zover de koopprijs meer bedraagt dan het gemiddeld op de desbetreffende aandelen gestorte kapitaal. Inhouding van dividendbelasting bij inkoop van eigen aandelen kan achterwege blijven indien het Fonds ervoor kiest de grondslag voor de heffing van dividendbelasting bij inkoop van eigen aandelen in mindering te brengen op een agioreserve of herbeleggingsreserve.

Afhankelijk van de fiscale positie van de in Nederland gevestigde Aandeelhouder kan de door het Fonds afgedragen dividendbelasting worden verrekend met inkomsten- of vennootschapsbelasting of worden teruggevraagd bij de Nederlandse fiscale autoriteiten, tenzij er sprake is van dividendstripping.

Indien het Fonds rente en/of dividenden ontvangt (eventueel uit het buitenland), kan daarover (bron)belasting zijn ingehouden. Het Fonds mag deze (bron)belasting in mindering brengen op de door haar zelf af te dragen dividendbelasting (een afdrachtvermindering). Het bedrag van de in mindering te brengen (bron)belasting is afhankelijk van de positie van de Aandeelhouders en bedraagt maximaal 15%.

### **Overdrachtsbelasting**

Indien de bezittingen van het Fonds direct of indirect hoofdzakelijk bestaan uit in Nederland gelegen onroerende zaken, zal geen overdrachtsbelasting zijn verschuldigd bij de verwerving van Aandelen in het Fonds, tenzij de Aandeelhouder, alleen of tezamen met verbonden partijen of fiscale partner en bepaalde bloed- en aanverwanten een belang van éénderde (1/3) of meer in het Fonds verkrijgt of een belang van éénderde (1/3) of meer in het Fonds uitbreidt. Het tarief voor de overdrachtsbelasting bedraagt 6%, berekend over de waarde in het economisch verkeer van de onderliggende onroerende zaken die aan de verkregen Aandelen is toe te rekenen.

Onder omstandigheden kan bij inkoop van eigen Aandelen door het Fonds eveneens overdrachtsbelasting door het Fonds zijn verschuldigd.

### **Voorbehoud**

Het voorgaande vormt een beknopte beschrijving van de relevante fiscale aspecten bij de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie en gaat niet in op alle mogelijke consequenties van het beleggen in een vastgoedfonds. Deze beschrijving kan niet worden opgevat als een op individuele omstandigheden toegesneden advies. Aandeelhouders wordt dan ook aangeraden hun fiscaal adviseur te raadplegen over hun individuele belastingpositie.

## 9. Kosten en vergoedingen

In deze paragraaf staan alle kosten en vergoedingen vermeld die verband houden met de oprichting en het beheer van het Fonds.

### **Verdeling van kosten over de Subfondsen**

De in deze paragraaf beschreven kosten worden zoveel mogelijk toegerekend aan de in paragraaf 2 van het basisprospectus beschreven beleggingscategorie waarop zij betrekking hebben. Hierdoor komen de kosten uiteindelijk voor rekening van het Subfonds in de verhouding waartoe de Subfondsen zijn gerechtigd tot een bepaalde beleggingscategorie. Algemene kosten die geen betrekking hebben op een bepaalde beleggingscategorie zullen worden verdeeld tussen de Subfondsen naar rato van het deel dat het eigen vermogen dat aan het betreffende Subfonds wordt toegerekend onderdeel uitmaakt van het eigen vermogen van het Fonds.

### **Exploitatiekosten**

Onder Exploitatiekosten worden opgenomen de direct met de exploitatie van vastgoedobjecten van de beleggingscategorie Direct Vastgoed samenhangende kosten zoals onder meer: beheerkosten vastgoedobjecten, beheervergoeding Directie, vergoeding bijzonder property management Directie, onderhoud, externe beheerkosten, verzekeringen, onroerende zaak- en overige belastingen. De exploitatiekosten zullen tot uitdrukking worden gebracht in het resultaat.

### **Directievergoeding**

Directievergoeding: De Directie ontvangt een vergoeding van elf honderdste procent (0,11 %) per maand over de waarde van de activa aan het einde van elke maand. Genoemde vergoeding is door het Fonds verschuldigd aan het einde van elke maand.

### **Rentelasten**

De rentelasten zijn de lasten inzake opgenomen leningen en rentebaten en lasten inzake het rekening-courant. Deze kosten worden rechtstreeks door het Fonds voldaan en zullen worden toegerekend aan de beleggingscategorie waarop zij betrekking hebben.

### **Aankoopkosten Vastgoedobjecten**

De volgende kostenposten worden aan het Fonds in rekening gebracht in verband met de aankoop cq. verkoop van Direct Vastgoed objecten:

a) Aanbrengprovisie Direct Vastgoed: Bij aankoop dan wel verkoop van vastgoedobjecten brengt de Directie over de gerealiseerde aan- of verkoopprijs een vergoeding aan het Fonds in rekening van anderhalf procent (1,5%) over de eerste EUR 5 miljoen en één vijfentwintig honderdste procent (1,25%) over het meerdere.

b) Overdrachtsbelasting: Bij aankoop van vastgoedobjecten is een overdrachtsbelasting verschuldigd van zes procent (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) Notaris- en adviseurskosten: Bij aankoop van vastgoedobjecten zijn door het Fonds notaris- en adviseurskosten verschuldigd.

d) Kosten externe adviseurs ten behoeve van het due diligence-onderzoek en de verwerving of vervreemding van de Direct Vastgoed objecten komen voor rekening van het Fonds.

e) Niet verrekenbare BTW: De BTW kan niet worden verrekend voor het gedeelte van het pand dat wordt gehuurd door een huurder die voor de BTW vrijgestelde prestaties verricht. Deze niet verrekenbare BTW komt voor rekening van het Fonds.

f) Afsluitprovisie op leningen welke zijn aangegaan ter verwerving van het vastgoedobject.

De Aankoopkosten Vastgoedobjecten worden geactiveerd en worden lineair afgeschreven over vijf jaar.

In de jaarrekening 2007 en 2008 is een nadere interpretatie verwerkt van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving ten aanzien van de waardering van de geactiveerde Aankoopkosten Vastgoedobjecten. Gedurende 2007 en 2008 heeft de Directie de Intrinsieke waarde (die de basis vormt voor de Handelskoers) berekend op de wijze zoals hierboven beschreven. Volgens de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving leidt een waardestijging van het Direct Vastgoed tot een versnelde afschrijving van de geactiveerde Aankoopkosten Vastgoedobjecten. Hierdoor kan een verschil ontstaan tussen de Intrinsieke waarde per Aandeel waarop de Handelskoers waar tegen toe- en uitgetreden kan worden, wordt gebaseerd en het eigen vermogen volgens de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Een nadere toelichting wordt opgenomen in de jaarrekening. De Directie zal ook in de toekomst op de conform dit Prospectus bestendige wijze de Intrinsieke waarde blijven bepalen.

### **Kapitaalsbelasting**

Onder kapitaalsbelasting wordt de in het verleden verschuldigde kapitaalsbelasting verstaan in verband met de uitgifte van zowel nieuwe als bestaande Aandelen. De kapitaalsbelasting wordt geactiveerd als onderdeel van de oprichtings- en emissiekosten. Tegenover deze oprichtings- en emissiekosten wordt een wettelijke reserve aangehouden. De geactiveerde kapitaalsbelasting wordt toegerekend aan Subfonds A en in vijf (5) jaar lineair afgeschreven. De kapitaalsbelasting is per 1 januari 2006 afgeschaft.

### **Afsluit- en transactiekosten vastgoed**

De eventueel verschuldigde afsluit- en transactiekosten met betrekking tot de beleggingen (niet zijnde Aankoopkosten Vastgoedobjecten) komen ten laste van het Fonds doordat deze kosten worden verdisconteerd in het settlementbedrag van de beleggingstransactie. Deze kosten zullen worden toegerekend aan de beleggingscategorie waarop zij betrekking hebben.

### **(Her)Ontwikkelingskosten**

(Her)Ontwikkelingskosten zijn de kosten die verband houden met de (her)ontwikkeling van vastgoedobjecten en worden toegerekend aan de beleggingscategorie Direct Vastgoed. Deze kosten komen ten laste van het Fonds.

## **Financieringskosten**

Financieringskosten zijn de kosten die direct in relatie staan tot de inkoopfaciliteit, de exploitatie en financiering van vastgoedobjecten en de beleggingen in de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen en niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen waaronder begrepen de eventueel verschuldigde afsluit- en transactiekosten met betrekking tot de financieringen en overige financiële instrumenten. Deze kosten worden direct ten laste van het resultaat gebracht en zullen worden toegerekend aan de beleggingscategorie waarop zij betrekking hebben.

## **Overige kosten**

- a) Kosten Stichting: De kosten van de Stichting bedragen EUR 5.000 per kwartaal.
- b) Kosten Depot Bank: De kosten van de door de Directie ingeschakelde depotbank.
- c) Kosten die verbonden zijn aan het administratieve en financiële beheer van de Beleggingsrekeningen komen ten laste van het Fonds.
- d) Kosten voor publiciteit en drukwerk.
- e) Kosten voor de accountant en juridische, fiscale en overige adviezen.
- f) Kosten die verbonden zijn met informatieverstopping, Autoriteit Financiële Markten, De Nederlandsche Bank, alsmede met de voornoemde posten in verband staande onvoorziene kosten.
- g) Kosten die verbonden zijn met de financiële en beleggingsadministratie door Kasbank, dan wel een andere professionele partij. Deze kosten bestaan bij het ter perse gaan van dit Prospectus uit een vaste vergoeding van EUR 70.000 per jaar, alsmede een jaarlijkse variabele vergoeding van 0,06% gebaseerd op de totale waarde van het Fonds, alsmede een jaarlijkse vergoeding van EUR 20 per beleggingsrekening.

De bovengenoemde Overige kosten worden rechtstreeks door het Fonds voldaan op basis van gefactureerde kosten. Omdat sommige van deze kosten van jaar tot jaar sterk kunnen verschillen kan niet voor alle Overige kosten een betrouwbare indicatie worden opgenomen. Voor een overzicht van de werkelijke Overige kosten in het verleden wordt verwezen naar de (half)jaarverslagen van het Fonds, welke de Directie op verzoek kosteloos toestuurt.

## **Retourprovisies**

De Directie kan bij aan- en verkoop van Beursgenoteerde Vastgoedaandelen retourprovisies ontvangen over de aan het Fonds in rekening gebrachte provisie. Van het totaal bedrag aan ontvangen retourprovisies zal melding worden gemaakt in de (half)jaarverslagen.

## **Winstdeling**

Met de Directie is geen winstdelingsregeling overeengekomen.

## **BTW**

Voor zover de in deze paragraaf genoemde kosten en vergoedingen op grond van de wet zijn onderworpen aan de heffing van BTW, zullen genoemde kosten en

vergoedingen worden vermeerderd met 19% BTW, dan wel het afwijkende toepasselijke tarief. Op het moment van ter perse gaan van dit Prospectus zijn de voornaamste kostenposten onderworpen aan de heffing van BTW, met uitzondering van de Directievergoeding en verzekeringspremies. Het recht om de betaalde BTW over kosten te verrekenen is afhankelijk van het deel van het Direct Vastgoed dat btw-belast wordt verhuurd aan huurders die overwegend BTW belaste prestaties verrichten (het zogenaamde 90% criterium). Betaalde BTW over kosten die rechtstreeks betrekking hebben op een bepaald Direct Vastgoed object kunnen niet worden verrekend voor zover het object wordt gehuurd (in beginsel op basis van vierkante meters) door huurders die niet overwegend BTW belaste prestaties verrichten.

## Kostenvergoedingen

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 Aandelen, de aankoop, verkoop en beheer van vastgoed, het beheer van het Fonds dan wel overige uitbestede werkzaamheden kunnen de genoemde kosten gewijzigd worden.

## Expense ratio

De expense ratio wordt berekend door de kosten met betrekking tot vermogensbeheer te delen door de intrinsieke waarde gedurende het boekjaar. De bij de omvorming naar een paraplufonds uitstaande Aandelen zijn omgezet in aandelen A. De weergegeven expense ratio over 2007 en 2006 betreft derhalve de expense ratio van Subfonds A. Aangezien Subfonds C is gestart op 10 september 2008 en Subfonds B op de datum van dit Prospectus zijn voor deze Subfondsen geen vergelijkende cijfers met betrekking tot voorgaande boekjaren opgenomen.

Subfonds A	2008	2007	2006
expense ratio (exclusief aan Direct Vastgoed gerelateerde kosten)*	3,69%	2,79%	2,75%
expense ratio	7,89%	10,11%	6,01%
Subfonds C	2008		
expense ratio (exclusief aan Direct Vastgoed gerelateerde kosten)*	1,17%		
expense ratio	2,83%		

\* Voor een betere vergelijkbaarheid met beleggingsinstellingen die niet beleggen in vastgoed wordt tevens de expense ratio exclusief de aan het Direct Vastgoed gerelateerde kosten weergegeven.

Het totaal van de volgende kosten bedroeg over het boekjaar 2008 EUR 8,20 miljoen: afschrijvingen introductiekosten, Directievergoeding, accountantskosten en fiscaal advies, kosten toezicht AFM, marketingkosten, de kosten van de financiële- en beleggersadministratie, de rentelasten en de afschrijvingen aankoopkosten beleggingen Direct Vastgoed, afsluit- en transactiekosten vastgoed, depotkosten, bankkosten en onderhoudskosten. Het totaal van deze kostensoorten zal naar verwachting maximaal 30% van de waarde van de activa van het Fonds bedragen.



Omdat de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen zowel kunnen bestaan uit aandelen van vastgoedbeleggingsinstellingen als overige vastgoedondernemingen en omdat er zeer veel transacties plaatsvinden in de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen zijn de kosten van de onderliggende beleggingsinstellingen niet in dit Prospectus opgenomen. De kosten van de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen zijn bovendien slechts achteraf vast te stellen.

## 10. Verklaring van de Directie

Dit Prospectus is tot stand gekomen onder verantwoordelijkheid van uitsluitend Annexum Beheer B.V.

Voor zover aan ondergetekende redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, zijn de in dit Prospectus opgenomen gegevens in overeenstemming met de werkelijkheid. Geen gegevens zijn weggelaten waarvan melding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen. Zowel Annexum Beheer B.V. als Vastgoed Fundament Fonds N.V. voldoen aan de bij of krachtens Wft gestelde regels. Het Prospectus voldoet aan de regels welke gelden bij of krachtens de Wft.

Ten tijde van het uitbrengen van dit Prospectus zijn er geen leningen door het Fonds aan de Directie verstrekt. Noch zijn er door het Fonds aan of ten behoeve van de Directie garanties afgegeven.

Annexum Beheer B.V.  
Amsterdam, 1 mei 2009

## 11. Assurancerapport van de accountant

Aan de Directie van het Vastgoed Fundament Fonds N.V.

### **Assurance-rapport (ex artikel 4:49 lid 2c Wet op het financieel toezicht)**

#### *Opdracht en verantwoordelijkheden*

Wij hebben de assurance-opdracht aangaande de inhoud van het prospectus uitgevoerd. In dit kader hebben wij onderzocht of het prospectus d.d. 1 mei 2009 van Vastgoed Fundament Fonds N.V. te Amsterdam ten minste de ingevolge artikel 4:49 lid 2 a tot en met 2 e van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat. Deze assurance-opdracht is met betrekking tot artikel 4:49 lid 2 b tot en met 2 e gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Tenzij het tegendeel uitdrukkelijk in het prospectus is vermeld, is op de in het prospectus opgenomen gegevens geen accountantscontrole toegepast.

De verantwoordelijkheden zijn als volgt verdeeld:

- De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor de opstelling van het prospectus dat ten minste de ingevolge de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat;
- Het is onze verantwoordelijkheid een mededeling te verstrekken zoals bedoeld in artikel 4:49 lid 2 c van de Wet op het financieel toezicht.

#### *Werkzaamheden*

Ons onderzoek is verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3000 "Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie". Op basis daarvan hebben wij de door ons in de gegeven omstandigheden noodzakelijk geachte werkzaamheden verricht om een conclusie te kunnen formuleren.

Wij hebben getoetst of het prospectus de ingevolge artikel 4:49 lid 2 b tot en met 2 e van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat.

De wet vereist niet van de accountant dat deze additionele werkzaamheden verricht met betrekking tot artikel 4:49 lid 2 a.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen onderzoeksinformatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

#### *Conclusie*

Op grond van onze werkzaamheden en het gestelde in de paragraaf 'Opdracht en verantwoordelijkheden' komen wij tot de conclusie dat het prospectus ten minste de ingevolge artikel 4:49 lid 2 b tot en met 2 e van de Wet op het financieel toezicht voorgeschreven gegevens bevat.

Met betrekking tot 4:49 lid 2 a van de Wet op het financieel toezicht melden wij dat het prospectus voor zover ons bekend de informatie bevat zoals vereist.

Amsterdam, 1 mei 2009  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.  
Drs. E. Hartkamp RA MRE

## 12. Supplementen

### Supplement Vastgoed Fundament Fonds Aandeel A

Dit Supplement geldt als aanvulling op het basisprospectus van Vastgoed Fundament Fonds N.V. en dient daarmee in samenhang te worden gelezen. Bij afwijkingen tussen het basisprospectus en dit Supplement prevaleert het Supplement.

#### Structuur

Vastgoed Fundament Fonds N.V. is een paraplufonds, hetgeen betekent dat de Aandelen zijn onderverdeeld in drie verschillende series, aangeduid A, B en C. Elke serie Aandelen vormt een Subfonds, waarin afzonderlijk kan worden belegd. De bij de omvorming uitstaande Aandelen zijn omgezet in aandelen A.

#### Beleggingsbeleid

Als richtlijn voor de opbouw en het beheer van de portefeuille wordt de volgende verhouding gehanteerd. De Beursgenoteerde Vastgoedaandelen (categorie A zoals omschreven in paragraaf 2 van het basisprospectus) maken circa 20% uit van de vastgoedbeleggingsportefeuille. Het Direct Vastgoed (categorie B zoals omschreven in paragraaf 2 van het basisprospectus) maakt circa 80% uit van de vastgoedbeleggingsportefeuille. Bovendien is de Directie gerechtigd om, indien de marktomstandigheden naar haar oordeel daartoe aanleiding geven, een deel van de vastgoedbeleggingsportefeuille in contanten aan te houden.

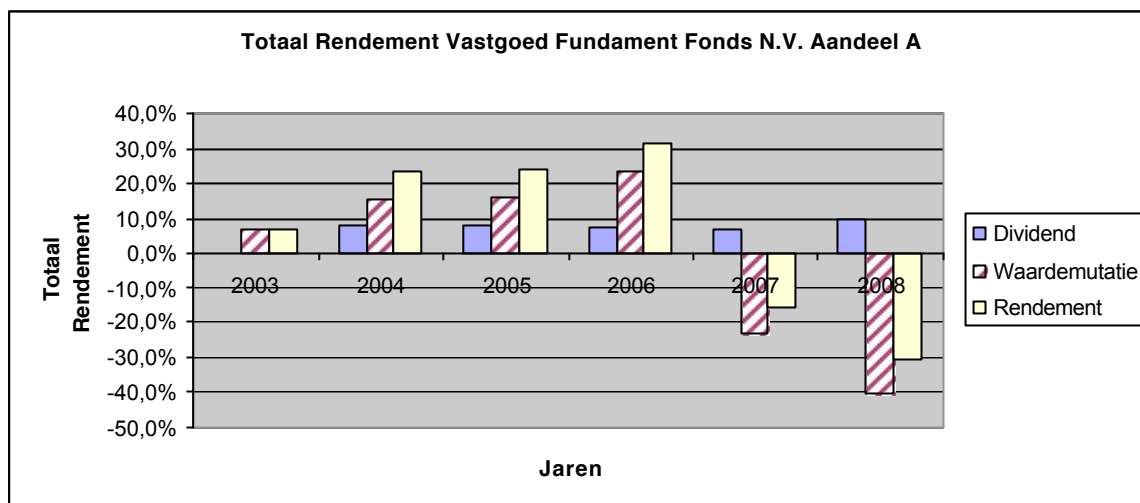
Het staat de Directie vrij – voor zover de status van Fiscale Beleggingsinstelling niet in gevaar komt - de weging van de vastgoedbeleggingsportefeuille aan te passen, waardoor de verhouding tussen Beursgenoteerde Vastgoedaandelen en Direct Vastgoed kan afwijken. Hierdoor is het mogelijk binnen het actieve vastgoedbeleggingsbeleid in te spelen op de ontwikkelingen in de verschillende vastgoedmarkten. Afgezien van wettelijke bepalingen en de in het basisprospectus beschreven Marktregulering houdt de Directie van het Fonds voldoende waarborgen aan om aan de verplichting om in te kopen en terug te betalen te kunnen voldoen.

#### Dividendbeleid

Het Fonds zal de voor uitdeling beschikbare winst in de vorm van dividend aan de Aandeelhouders uitkeren. Het dividend zal, indien de Directie daartoe besluit, per kwartaal worden uitgekeerd in de maanden januari, april, juli en oktober. Deze uitkering zal plaatsvinden uiterlijk acht maanden na afloop van het boekjaar. De betaalbaarstelling, de samenstelling, en de wijze van betaalbaarstelling van het dividend zal worden bekend gemaakt per advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad alsmede op de Website. De Directie streeft naar een zo hoog mogelijke, gestaag stijgende dividenuitkering.

#### Totaal Rendement

Omdat bij omvorming tot paraplufonds op 10 september 2008 de uitstaande Aandelen zijn omgezet in Aandelen A wordt in onderstaande tabel het Totaal Rendement gegeven van het Fonds tot het moment van omvorming en daarna van Subfonds A.



Totaal Rendement Vastgoed Fundament Fonds N.V. Aandeel A

Jaar	Dividend	Waardemutatie	Totaal Rendement
2003	0,0%	7,0%	7,0*
2004	7,9%	15,6%	23,5%
2005	7,9%	15,9%	23,8%
2006	7,7%	23,5%	31,2%
2007	7,0%	-23,0%	-16,0%
2008	10,0%	-40,6%	-30,6%

\* In de bovenstaande grafiek en de bovenstaande tabel is voor 2003 het rendement opgenomen sinds de start van het Fonds op 1 oktober 2003.

De prognose van het Totaal Rendement bedraagt gemiddeld circa 8% - 10% op jaarbasis.

### Risico's

De voornaamste risico's die van toepassing zijn op een belegging in Vastgoed Fundament Fonds Aandeel A zijn:

- Marktrisico;
- Rendementsrisico;
- Leegstandrisico;
- Financierings- en Renterisico;
- Inflatierisico;
- Directierisico;
- Liquiditeitsrisico;
- Concentratierisico;
- Tegenpartij risico;
- Politiek risico;
- Paraplufonds risico.

Voor een uitgebreide beschrijving van de hierboven genoemde risico's wordt verwezen naar paragraaf 5 van het basisprospectus.

## **Supplement Vastgoed Fundament Fonds Aandeel B**

Dit Supplement geldt als aanvulling op het basisprospectus van Vastgoed Fundament Fonds N.V. en dient daarmee in samenhang te worden gelezen. Bij afwijkingen tussen het basisprospectus en dit Supplement prevaleert het Supplement.

### **Structuur**

Vastgoed Fundament Fonds N.V. is een paraplufonds, hetgeen betekent dat de Aandelen zijn onderverdeeld in drie verschillende series, aangeduid A, B en C. Elke serie Aandelen vormt een Subfonds, waarin afzonderlijk kan worden belegd.

### **Beleggingsbeleid**

Als richtlijn voor de opbouw en het beheer van de portefeuille wordt de volgende verhouding gehanteerd. De Beursgenoteerde Vastgoedaandelen (categorie A zoals omschreven in paragraaf 2 van het basisprospectus) maken circa 100% uit van de vastgoedbeleggingsportefeuille. Bovendien is de Directie gerechtigd om, indien de marktomstandigheden naar haar oordeel daartoe aanleiding geven, een deel van de vastgoedbeleggingsportefeuille in contanten aan te houden.

Het staat de Directie vrij – voor zover de status van Fiscale Beleggingsinstelling niet in gevaar komt - de weging van de vastgoedbeleggingsportefeuille aan te passen. Hierdoor is het mogelijk binnen het actieve vastgoedbeleggingsbeleid in te spelen op de ontwikkelingen in de verschillende markten. Afgezien van wettelijke bepalingen en de in het basisprospectus beschreven Marktregulering houdt de Directie van het Fonds voldoende waarborgen aan om aan de verplichting om in te kopen en terug te betalen te kunnen voldoen.

### **Dividendbeleid**

Het Fonds zal de voor uitdeling beschikbare winst in de vorm van dividend aan de Aandeelhouders uitkeren. Het dividend zal, indien de Directie daartoe besluit, per kwartaal worden uitgekeerd in de maanden januari, april, juli en oktober. Deze uitkering zal plaatsvinden uiterlijk acht maanden na afloop van het boekjaar. De betaalbaarstelling, de samenstelling, en de wijze van betaalbaarstelling van het dividend zal worden bekend gemaakt per advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad alsmede op de Website. De Directie streeft naar een zo hoog mogelijke dividendumuitkering.

### **Rendement**

Een betrouwbare prognose van het Totaal Rendement kan niet worden gegeven.

### **Risico's**

De voornaamste risico's die van toepassing zijn op een belegging in Vastgoed Fundament Fonds Aandeel B zijn:

- Marktrisico;
- Rendementsrisico;
- Financierings- en Renterisico;
- Directierisico;
- Liquiditeitsrisico;
- Concentratierisico;
- Tegenpartij risico;
- Politiek risico;
- Paraplufonds risico.

Voor een uitgebreide beschrijving van de hierboven genoemde risico's wordt verwezen naar paragraaf 5 van het basisprospectus.

## **Supplement Vastgoed Fundament Fonds Aandeel C**

Dit Supplement geldt als aanvulling op het basisprospectus van Vastgoed Fundament Fonds N.V. en dient daarmee in samenhang te worden gelezen. Bij afwijkingen tussen het basisprospectus en dit Supplement prevaleert het Supplement.

### **Structuur**

Vastgoed Fundament Fonds N.V. is een paraplufonds, hetgeen betekent dat de Aandelen zijn onderverdeeld in drie verschillende series, aangeduid A, B en C. Elke serie Aandelen vormt een Subfonds, waarin afzonderlijk kan worden belegd.

### **Beleggingsbeleid**

Als richtlijn voor de opbouw en het beheer van de portefeuille wordt de volgende verhouding gehanteerd. De Contanten (categorie C zoals omschreven in paragraaf 2 van het basisprospectus) maken circa 15% uit van de vastgoedbeleggingsportefeuille. Het Direct Vastgoed (categorie B zoals omschreven in paragraaf 2 van het basisprospectus) maakt circa 85% uit van de vastgoedbeleggingsportefeuille.

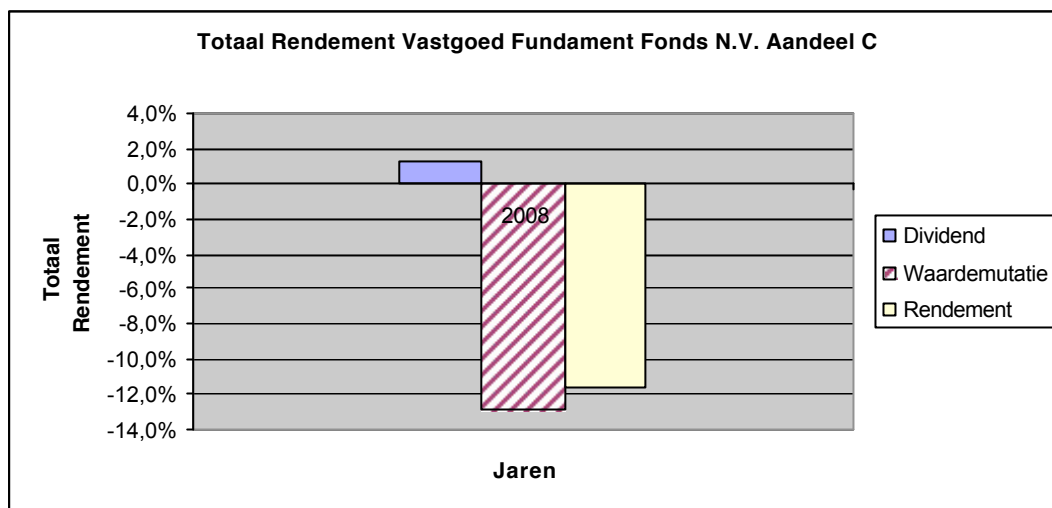
Het staat de Directie vrij – voor zover de status van Fiscale Beleggingsinstelling niet in gevaar komt - de weging van de vastgoedbeleggingsportefeuille aan te passen, waardoor de verhouding tussen Contanten en Direct Vastgoed kan afwijken. Hierdoor is het mogelijk binnen het actieve vastgoedbeleggingsbeleid in te spelen op de ontwikkelingen in de verschillende markten. Afgezien van wettelijke bepalingen en de in het basisprospectus beschreven Marktregulering houdt de Directie van het Fonds voldoende waarborgen aan om aan de verplichting om in te kopen en terug te betalen te kunnen voldoen.

### **Dividendbeleid**

Het Fonds zal de voor uitdeling beschikbare winst in de vorm van dividend aan de Aandeelhouders uitkeren. Het dividend zal, indien de Directie daartoe besluit, per kwartaal worden uitgekeerd in de maanden januari, april, juli en oktober. Deze uitkering zal plaatsvinden uiterlijk acht maanden na afloop van het boekjaar. De betaalbaarstelling, de samenstelling, en de wijze van betaalbaarstelling van het dividend zal worden bekend gemaakt per advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad alsmede op de Website. De Directie streeft naar een zo hoog mogelijke, gestaag stijgende dividendumuitkering.

### **Rendement**

Het in onderstaande tabel getoonde Totaal Rendement betreft het rendement van Subfonds C sinds het operationeel worden van het Fonds op 10 september 2008.



Totaal Rendement Vastgoed Fundament Fonds N.V. Aandeel C			
Jaar	Dividend	Waardemutatie	Rendement
2008	1,3%	-12,9%	-11,6%

De prognose van het Totaal Rendement bedraagt gemiddeld circa 6% - 8% op jaarbasis.

### Risico's

De voornaamste risico's die van toepassing zijn op een belegging in Vastgoed Fundament Fonds Aandeel C zijn:

- Marktrisico;
- Rendementsrisico;
- Leegstandrisico;
- Financierings- en Renterisico;
- Inflatierisico;
- Directierisico;
- Liquiditeitsrisico;
- Concentratierisico;
- Tegenpartij risico;
- Politiek risico;
- Paraplufonds risico.

Voor een uitgebreide beschrijving van de hierboven genoemde risico's wordt verwezen naar paragraaf 5 van het basisprospectus.



## Bijlage 1 - Statuten Vastgoed Fundament Fonds N.V.

### Artikel 1. Definities.

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

<b>Aandeelhoudersregister:</b>	het in artikel 10, lid 1, omschreven register;
<b>Accountant:</b>	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;
<b>Algemene Vergadering:</b>	de algemene vergadering van aandeelhouders;
<b>Directie:</b>	de directie van de vennootschap;
<b>Prioriteit:</b>	de vergadering van houders van prioriteitsaandelen;
<b>Raad van commissarissen:</b>	de raad van commissarissen van de vennootschap;
<b>Subfonds:</b>	een serie gewone aandelen in het kapitaal van de vennootschap gevolgd door de letter van de betreffende serie.

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.

### Artikel 2. Naam. Zetel.

- 2.1. De vennootschap draagt de naam: Vastgoed Fundament Fonds N.V.
- 2.2. De vennootschap is gevestigd te Amsterdam.
- 2.3. De vennootschap is een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal.

### Artikel 3. Doel.

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.

### Artikel 4. Kapitaal.

- 4.1. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt dertig miljoen euro (EUR 30.000.000,--). Het is verdeeld in twee (2) prioriteitsaandelen en drie (3) series gewone aandelen, aangeduid A, B en C. De aandelen uit de series A, B en C en de prioriteitsaandelen hebben elk een nominale waarde van tien euro (EUR 10,--). Serie A bestaat uit twee miljoen (2.000.000) gewone aandelen, Serie B bestaat uit vijfhonderdduizend (500.000) gewone aandelen en Serie C uit vierhonderdnevenennegentigduizend negenhonderdachtennegentig (499.998) gewone aandelen;
- 4.2. De aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd, de prioriteitsaandelen van P1 af, de gewone aandelen van serie A van A1 af, de gewone aandelen van serie B van B1 af en de gewone aandelen van serie C van C1 af. Elke serie gewone aandelen vormt een aparte soort aandelen.
- 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 serie of soort respectievelijk de houders van aandelen van elke serie of soort begrepen, tenzij het tegendeel uitdrukkelijk blijkt.

Indien en zolang geen prioriteits aandelen zijn geplaatst of op alle geplaatste prioriteits aandelen 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 gestorte bedragen op de aandelen van een Subfonds zullen tot het bedrag van de nominale waarde van de desbetreffende aandelen per Subfonds worden geboekt op een aandelenrekening die per Subfonds door de vennootschap wordt aangehouden en met hetzelfde cijfer wordt aangeduid als het desbetreffende Subfonds. De bedragen die op de aandelen van een Subfonds worden gestort boven de nominale waarde van de desbetreffende aandelen zullen per Subfonds worden geboekt op een agiorekening die per Subfonds door de vennootschap wordt aangehouden. De aandelenrekening, de agiorekening en de reserverekening, als bedoeld in artikel 5 van een bepaald Subfonds worden afzonderlijk geadministreerd en de bedragen op deze rekeningen worden tezamen per Subfonds belegd ten behoeve van de houders van aandelen van het desbetreffende Subfonds.
- 4.6. De Directie kan besluiten tot verhoging van het aantal aandelen van een Subfonds dat is begrepen in het maatschappelijk kapitaal, waarbij het maximum aantal aandelen dat aan een Subfonds kan worden toegevoegd gelijk is aan het aantal aandelen begrepen in het maatschappelijk kapitaal dat ten tijde van voormeld besluit nog niet is uitgegeven.
- 4.7. Bij een besluit als bedoeld in lid 6 tot verhoging van het aantal aandelen van een bepaald Subfonds dat in het maatschappelijk kapitaal is begrepen zal tegelijkertijd het in het maatschappelijk kapitaal begrepen aantal aandelen van het Subfonds ten laste waarvan de hiervoor bedoelde verhoging plaatsvindt verlaagd worden met een zodanig aantal aandelen dat het totale maatschappelijk kapitaal gelijk blijft.
- 4.8. Bij een besluit als bedoeld in lid 6 bepaalt de Directie op welke aantallen aandelen vande in het maatschappelijk kapitaal begrepen Subfondsen het aantal als bedoeld in lid 7 in mindering wordt gebracht. Door het besluit als bedoeld in lid 6 komt het totale aantal als bedoeld in lid 7 in mindering op de aantallen aandelen van de in het maatschappelijk kapitaal begrepen Subfondsen als is bepaald in hetzelfde besluit.
- 4.9. Een besluit als bedoeld in lid 6 kan alleen worden genomen onder de opschortende voorwaarde van onverwijld nederlegging van een afschrift van het besluit bij het handelsregister. Het in lid 6 bedoelde besluit vermeldt:
  - a. het aantal waarmee het in het maatschappelijk kapitaal begrepen aantal aandelen van het desbetreffende Subfonds wordt verhoogd; en
  - b. de aantallen waarmee de in het maatschappelijk kapitaal begrepen aantallen aandelen van de desbetreffende Subfondsen worden verlaagd.

#### **Artikel 5. Bij een Subfonds behorende reserverekeningen.**

- 5.1. Voor elk van de Subfondsen houdt de vennootschap reserverekeningen aangeduid met het cijfer van het Subfonds waarop deze betrekking hebben.
- 5.2. De aan de hiervoor in lid 1 bedoelde reserverekeningen toegevoegde bedragen worden uitsluitend belegd ten behoeve van de houders van aandelen van het Subfonds waartoe deze behoren.

#### **Artikel 6. Uitgifte van aandelen.**

- 6.1. De vennootschap kan slechts aandelen uitgeven ingevolge een besluit van de Directie onder goedkeuring van de Prioriteit. Het bepaalde in artikel 2:96 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Het besluit tot uitgifte houdt tevens in

- de koers (die behoudens het bepaalde in artikel 2:80 lid 2 Burgerlijk Wetboek niet beneden pari mag zijn) en de verdere voorwaarden.
- 6.2. De Directie is zonder voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders bevoegd tot rechtshandelingen:
    - in verband met het nemen van aandelen waarbij bijzondere verplichtingen op de vennootschap worden gelegd;
    - rakende het verkrijgen van aandelen op andere voet dan waarop deelneming in de vennootschap voor het publiek wordt opengesteld, en
    - betreffende inbreng op aandelen anders dan in geld.
  - 6.3. Bij uitgifte van aandelen hebben aandeelhouders geen voorkeursrecht zoals bedoeld in artikel 2:96a Burgerlijk Wetboek.
  - 6.4. De vennootschap mag bij uitgifte van aandelen geen eigen aandelen nemen.
  - 6.5. Uitgifte van aandelen geschiedt bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:86 Burgerlijk Wetboek.
  - 6.6. De Directie is bevoegd zonder voorafgaande goedkeuring van de Algemene Vergadering rechtshandelingen aan te gaan als bedoeld in artikel 2:94 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
  - 6.7. De vennootschap is niet bevoegd haar medewerking te verlenen aan de uitgifte van certificaten van aandelen.

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

- 7.1. Aandelen worden slechts tegen volstorting uitgegeven.
- 7.2. Storting moet in geld geschieden, voor zover niet een andere inbreng is overeengekomen.

#### **Artikel 8. Inkoop en vervreemding van eigen aandelen.**

- 8.1. De Directie is bevoegd onder goedkeuring van de Prioriteit eigen aandelen of certificaten daarvan, ook anders dan om niet, onder bijzondere titel voor de vennootschap te verwerven.

De hiervoor bedoelde verkrijging is niet toegestaan, voor zover het geplaatste kapitaal van de vennootschap, verminderd met het nominaal bedrag van de aandelen of certificaten daarvan die zij zelf houdt, dientengevolge minder mocht gaan belopen dan een tiende deel van het maatschappelijk kapitaal.
- 8.2. Ten aanzien van vervreemding van ingekochte eigen aandelen geldt het hiervoor in artikel 6 ten aanzien van uitgifte van aandelen bepaalde.

De koers bij deze vervreemding mag beneden pari zijn.
- 8.3. De vennootschap kan aan aandelen in haar eigen kapitaal geen recht op enige uitkering ontlenen.

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

- 9.1. De Algemene Vergadering kan, op voorstel van de Directie en met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:99 Burgerlijk Wetboek, besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door het nominale bedrag van de aandelen bij statutenwijziging te verminderen. In dit besluit moeten de aandelen waarop het besluit betrekking heeft, worden aangewezen en moet de uitvoering van het besluit zijn geregeld.
- 9.2. Een besluit tot intrekking kan slechts betreffen aandelen die de vennootschap zelf 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. Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken aandeelhouders.
- 9.4. Gedeeltelijke terugbetaling van het nominale bedrag van de 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.
  - 9.7. 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.
  - 9.8. Het bepaalde in lid 7 van dit artikel is niet van toepassing indien de vennootschap wettig verkregen eigen aandelen intrekt.

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

- 10.1. De Directie houdt een Aandeelhoudersregister waarin de namen en adressen van alle houders van aandelen op naam zijn opgenomen, met vermelding van de soort van de aandelen, de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen en de datum van erkenning of betekening.
- 10.2. Het Aandeelhoudersregister wordt regelmatig bijgehouden.
- 10.3. De Directie verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder kosteloos een niet verhandelbaar uittreksel uit het Aandeelhoudersregister met betrekking tot zijn recht op een aandeel.
- 10.4. Iedere houder van aandelen op naam is verplicht aan de Directie zijn adres op te geven.

#### **Artikel 11. Oproepingen en mededelingen.**

- 11.1. Alle oproepingen van of mededelingen aan aandeelhouders geschieden bij brief, verzonden aan de adressen vermeld in het Aandeelhoudersregister.
- 11.2. Mededelingen aan de Directie of –indien en zolang deze is ingesteld- aan de Raad van commissarissen geschieden bij brief, verzonden aan het kantoor van de vennootschap of aan de adressen van alle directeuren.

#### **Artikel 12. Wijze van levering van aandelen. Blokkeringsregeling.**

- 12.1. De levering van aandelen geschiedt bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:86 Burgerlijk Wetboek.
- 12.2. 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 3 tot en met 8 van dit artikel.
- 12.3. De aandeelhouder die een of meer aandelen wil overdragen behoeft daartoe de goedkeuring van de Directie.
- 12.4. De overdracht moet plaats vinden binnen drie maanden nadat de goedkeuring is verleend of wordt geacht te zijn verleend.
- 12.5. 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 6; 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.

- 12.6. De verzoeker en de door hem aanvaarde gegadigden zullen in onderling overleg de in lid 5 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.
- 12.7. 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.
- 12.8. 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.

### **Artikel 13. Directie. Toezicht op de Directie.**

- 13.1. De vennootschap wordt bestuurd door een Directie, onder toezicht van een Raad van commissarissen indien en zolang deze is ingesteld. De Prioriteit bepaalt het aantal leden van de Directie en het aantal commissarissen. Het aantal commissarissen bedraagt ten hoogste vijf. Een rechtspersoon kan wel tot lid van de Directie maar niet tot commissaris worden benoemd.
- 13.2. Directeuren en commissarissen worden benoemd door de Algemene Vergadering. De Algemene Vergadering kan hen te allen tijde schorsen en ontslaan. De Raad van commissarissen is te allen tijde bevoegd een directeur te schorsen.
- 13.3. 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.
- 13.4. Indien zich een vacature in de Raad van commissarissen voordoet, geldt de Raad van commissarissen als volledig samengesteld; evenwel wordt zo spoedig mogelijk een definitieve voorziening getroffen. Degene die is benoemd ter voorziening in een tussentijds ontstane vacature, heeft zitting voor de tijd die zijn voorganger nog te vervullen had.
- 13.5. Bij een voordracht tot benoeming van een commissaris dient te worden voldaan aan de vereisten als bedoeld in artikel 2:142 Burgerlijk Wetboek.
- 13.6. Indien de Algemene Vergadering een directeur dan wel een commissaris heeft geschorst, kan deze schorsing te allen tijde door de Algemene Vergadering worden opgeheven.
- 13.7. Ingeval van belet of ontstentenis van een of meer leden van de Directie 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 of zal aanwijzen of –indien en zolang deze is ingesteld- de Raad van commissarissen tijdelijk met het bestuur belast; die persoon of de Raad van commissarissen is alsdan bevoegd om een of meer tijdelijke directeuren aan te wijzen. Ingeval van ontstentenis neemt de in de vorige zin bedoelde persoon of

de Raad van commissarissen zo spoedig mogelijk de nodige maatregelen teneinde een definitieve voorziening te doen treffen.

#### **Artikel 14.**

- 14.1. De Prioriteit stelt de arbeidsvoorwaarden van de directeuren vast.
- 14.2. De Prioriteit kan aan een of meer commissarissen een vaste beloning toekennen. Kosten worden hun vergoed.

#### **Artikel 15. Besluitvorming van de Directie.**

- 15.1. 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. Een wijziging van het reglement behoeft de voorafgaande goedkeuring van de Raad van commissarissen indien en zolang deze is ingesteld.
- 15.2. De Directie vergadert zo dikwijls een directeur het verlangt. Zij besluit bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen beslist de Algemene Vergadering.
- 15.3. De Directie kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk of door middel van langs elektronische weg toegezonden leesbare en reproduceerbare berichten geschiedt en alle directeuren zich voor het desbetreffende voorstel uitspreken.
- 15.4. De Directie zal zich gedragen naar de door de Algemene Vergadering gegeven aanwijzingen betreffende de algemene lijnen van het te volgen financiële, economische en sociale beleid en van het personeelsbeleid, mits deze aanwijzingen zich verstaan met het karakter van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.
- 15.5. De Directie behoeft de goedkeuring van –indien en zolang deze is ingesteld- de Raad van commissarissen voor in een daartoe strekkend besluit van de Raad van commissarissen omschreven besluiten.
- 15.6. De Directie behoeft de goedkeuring van de Prioriteit voor in een daartoe strekkend besluit van de Prioriteit omschreven besluiten.

#### **Artikel 16. Vertegenwoordiging. Procuratiehouders.**

- 16.1. De Directie is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één directeur in functie is, kan de vennootschap ook worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende directeuren.
- 16.2. 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, terzake worden vertegenwoordigd, met inachtneming van het in lid 1 bepaalde, hetzij door de overige directeuren hetzij –indien en zolang deze is ingesteld- door een door de Raad van commissarissen aan te wijzen commissaris, alles 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 voorlaatste zin omschreven een belang heeft, dat strijdig is met dat van de vennootschap, is hij, evenals de Directie casu quo de overige directeuren, met inachtneming van het in het eerste lid bepaalde, bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen.
- 16.3. De Directie kan aan een of meer personen, al dan niet in dienst van de vennootschap, procuratie of anderszins doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid verlenen. Tevens kan de Directie aan personen als in de vorige zin bedoeld, als ook aan andere personen mits in dienst van de vennootschap, zodanige titel toekennen, als zij zal verkiezen.

## **Artikel 17. Raad van commissarissen.**

- 17.1. De Directie kan besluiten tot het instellen van de Raad van commissarissen. Het besluit tot instelling van de Raad van commissarissen treedt in werking met ingang van de dag van nederlegging van een zodanig besluit ten kantore van het handelsregister. Indien en zolang op grond van het in dit lid bepaalde de Raad van commissarissen is ingesteld, zijn op de Raad van commissarissen en zijn leden dit artikel en de artikelen 13, 14, 15 en 18 van toepassing, onverminderd het overigens in deze statuten omtrent de Raad van commissarissen en zijn leden bepaalde.
- 17.2. De Directie kan, mits met goedkeuring van de Prioriteit, de Raad van commissarissen en de vergadering van houders van gewone aandelen, besluiten tot het opheffen van de op grond van het vorige lid ingestelde Raad van commissarissen. Het in de tweede volzin van het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing.
- 17.3. Het toezicht op het beleid van de Directie en op de algemene gang van zaken in de vennootschap en de met haar verbonden onderneming wordt uitgeoefend door de Raad van commissarissen. De commissarissen staan de Directie met raad ter zijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. De Directie verschaft de Raad van commissarissen tijdig de voor de uitoefening van zijn taak noodzakelijke gegevens.
- 17.4. De Algemene Vergadering zal uit het midden van de Raad van commissarissen een president- commissaris benoemen. De Raad van commissarissen benoemt voorts, uit of buiten zijn midden, een secretaris. Bovendien kan de Raad van commissarissen uit zijn midden een of meer gedelegeerde commissarissen benoemen die belast zijn met het onderhouden van een meer regelmatig contact met de Directie; van hun bevindingen brengen zij aan de Raad van commissarissen verslag uit. De functies van president-commissaris en gedelegeerd commissaris zijn verenigbaar.
- 17.5. De Raad van commissarissen kan met inachtneming van deze statuten een reglement opstellen, waarin de verdeling van zijn taak over de verschillende commissarissen wordt geregeld.
- 17.6. De Raad van commissarissen kan bepalen, dat een of meer van zijn leden toegang zullen hebben tot alle bedrijfsruimten van de vennootschap en bevoegd zullen zijn inzage te nemen van alle boeken, correspondentie en andere bescheiden en kennis te nemen van alle handelingen die plaats hebben gehad, dan wel een gedeelte van deze bevoegdheden zullen kunnen uitoefenen.

## **Artikel 18.**

- 18.1. De Raad van commissarissen vergadert zo dikwijls een van zijn leden het verzoekt. Hij besluit bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
- 18.2. Behoudens het in lid 3 bepaalde, kan de Raad van commissarissen geen besluiten nemen, wanneer niet de meerderheid van de leden aanwezig is.
- 18.3. De Raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk of door middel van langs elektronische weg toegezonden leesbare en reproduceerbare berichten geschiedt en alle commissarissen zich voor het desbetreffende voorstel uitspreken. Een dergelijk besluit wordt aangetekend in het notulenregister van de Raad van commissarissen, dat door de secretaris van die raad wordt gehouden; de bescheiden, waaruit van het nemen van een dergelijk besluit blijkt, worden bij het notulenregister bewaard.
- 18.4. Over toelating van andere dan leden van de Raad van commissarissen tot de vergadering beslist de voorzitter van de vergadering, waarbij met name te denken is aan houders van aandelen in de vennootschap. De directeuren zijn, indien zij daartoe worden uitgenodigd, verplicht de vergaderingen van de Raad

van commissarissen bij te wonen en aldaar alle door die raad verlangde inlichtingen te verstrekken.

- 18.5. De Raad van commissarissen kan op kosten van de vennootschap adviezen inwinnen die de Raad van commissarissen voor een juiste uitoefening van zijn taak wenselijk acht.

### **Artikel 19. Algemene Vergaderingen.**

- 19.1. De jaarlijkse Algemene Vergadering wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
- 19.2. De agenda voor deze vergadering bevat 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. décharge van de directeuren voor hun bestuur over het afgelopen boekjaar en, indien en zolang de Raad van commissarissen is ingesteld, van de leden van de Raad van commissarissen voor hun toezicht over het afgelopen boekjaar. Voorts wordt in deze vergadering behandeld, hetgeen met inachtneming van artikel 19, lid 6, verder op de agenda is geplaatst.
- 19.3. Buitengewone Algemene Vergaderingen worden onverminderd het in de wet bepaalde gehouden zo dikwijls de Directie het wenselijk acht. Bovendien zal een buitengewone Algemene Vergadering worden bijeengeroepen, zodra de Raad van commissarissen, dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen aan de Directie verzoekt. Indien na een verzoek daartoe van de Raad van commissarissen de Directie niet een buitengewone Algemene Vergadering bijeenroept zodanig, dat zij binnen twee maanden na ontvangst van bedoeld verzoek wordt gehouden, is de Raad van commissarissen zelf tot de bijeenroeping bevoegd, met inachtneming van het daaromtrent in de wet en in deze statuten bepaalde.
- 19.4. De Algemene Vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar statutaire zetel heeft of te Utrecht, 's-Gravenhage of Rotterdam. In een elders gehouden Algemene Vergadering kunnen slechts geldige besluiten worden genomen, indien het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.
- 19.5. Aandeelhouders worden tot de Algemene Vergadering opgeroepen door een directeur; tot zodanige oproeping zijn tevens de Directie en, indien en zolang de Raad van commissarissen is ingesteld, de Raad van commissarissen als zodanig bevoegd. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor de dag van de vergadering.
- 19.6. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld, tenzij de agenda ten kantore van de vennootschap en op zodanige plaatsen als bij de oproeping zal worden medegedeeld, ter inzage voor aandeelhouders - die daarvan alsdan kosteloos afschrift kunnen verkrijgen - wordt nedergelegd en daarvan bij de oproeping mededeling wordt gedaan. Omtrent onderwerpen, ten aanzien waarvan niet is voldaan aan het hiervoor in dit lid bepaalde en waarvan de behandeling niet alsnog op overeenkomstige wijze en met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn is aangekondigd, kunnen geen geldige besluiten worden genomen.
- 19.7. Iedere aandeelhouder is bevoegd de Algemene Vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en – voor zover hem het stemrecht op de aandelen toekomt - stem uit te brengen.
- 19.8. Aandeelhouders kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.

### **Artikel 20. Leiding van de vergadering. Notulen.**



- 20.1. De Prioriteit benoemt de voorzitter van de Algemene Vergadering. De voorzitter wijst de secretaris aan.
- 20.2. Van het ter vergadering verhandelde worden notulen gehouden, tenzij daarvan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt. 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.
- 20.3. De voorzitter van de vergadering is te allen tijde bevoegd opdracht te geven tot het opmaken van een notarieel proces-verbaal op kosten van de vennootschap.
- 20.4. De voorzitter van de desbetreffende vergadering is bevoegd andere personen dan aandeelhouders, hun vertegenwoordigers en directeuren tot de Algemene Vergadering toe te laten.

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

- 21.1. 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.
- 21.2. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
- 21.3. Besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen, tenzij bij de wet of bij deze statuten uitdrukkelijk een grotere meerderheid wordt voorgeschreven.
- 21.4. Bij staking van stemmen over de benoeming van personen komt geen besluit tot stand. Indien echter de stemmen staken omtrent personen die op een voordracht zijn geplaatst, wordt degene van hen die als eerste op die voordracht voorkomt geacht de meeste stemmen op zich te hebben verenigd.
- 21.5. Bij staking van stemmen over andere onderwerpen is het voorstel verworpen.
- 21.6. Aandeelhouders kunnen alle besluiten die zij in vergadering kunnen nemen, buiten vergadering nemen mits de directeuren en –indien en zolang de Raad van commissarissen is ingesteld- de commissarissen in de gelegenheid zijn gesteld over het voorstel advies uit te brengen. Een zodanig besluit is slechts geldig indien alle stemgerechtigde aandeelhouders schriftelijk of op leesbare en reproduceerbare wijze langs elektronische weg ten gunste van het desbetreffende voorstel stem hebben uitgebracht. Degenen die buiten vergadering een besluit hebben genomen, stellen de Directie en –indien en zolang deze is ingesteld- de Raad van commissarissen onverwijld van het aldus genomen besluit in kennis.

#### **Artikel 22. Vergaderingen van houders van aandelen behorende tot een bepaalde soort respectievelijk van houders van gewone aandelen van een bepaald Subfonds.**

Vergaderingen van houders van aandelen behorende tot een bepaalde soort respectievelijk vergaderingen van houders van gewone aandelen van een bepaald Subfonds worden bijeengeroepen indien zulks door de wet, de statuten, de Directie of de Raad van commissarissen wordt verlangd. Op een dergelijke vergadering is het bepaalde in de artikelen 19 tot en met 21 van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 23. Boekjaar. Jaarrekening.**

- 23.1. Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
- 23.2. Jaarlijks binnen vier maanden na afloop van elk boekjaar maakt de Directie een jaarrekening op en legt hij deze voor de aandeelhouders ter inzage ten kantore van de vennootschap. De jaarrekening gaat vergezeld van de verklaring van de Accountant, van het jaarverslag en de in artikel 2:392, lid 1, Burgerlijk Wetboek bedoelde overige gegevens, echter, voor wat de overige gegevens betreft, voor zover het daar bepaalde op de vennootschap van toepassing is. De jaarrekening

wordt ondertekend door alle directeuren en –indien en zolang de Raad van commissarissen is ingesteld- alle commissarissen; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgaaf van de reden melding gemaakt.

- 23.3. 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, aanwezig zijn ten kantore van de vennootschap en op zodanige plaatsen als bij de oproeping zal worden medegedeeld. De aandeelhouders kunnen die stukken aldaar inzien en daarvan kosteloos een afschrift verkrijgen.
- 23.4. Indien de Algemene Vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van de verklaring van de Accountant kan de jaarrekening niet worden vastgesteld, tenzij onder de overige gegevens, bedoeld in lid 2, tweede zin, een wettige grond wordt medegedeeld waarom die verklaring ontbreekt.

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

- 24.1. De Algemene Vergadering verleent aan de Accountant de opdracht de door de Directie opgemaakte jaarrekening te onderzoeken overeenkomstig het bepaalde in artikel 2:393, lid 3, Burgerlijk Wetboek. Gaat de Algemene Vergadering niet over tot het verlenen van de in de vorige zin bedoelde opdracht, dan is –indien en zolang deze is ingesteld- de Raad van commissarissen bevoegd of, zo tijdelijk geen commissarissen in functie zijn of hij in gebreke blijft, de Directie. De aan de Accountant verleende opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de Algemene Vergadering alsook door degene die de opdracht heeft verleend; de door de Directie verleende opdracht kan bovendien door de Raad van commissarissen worden ingetrokken. De Accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de Raad van commissarissen en de Directie en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer.
- 24.2. Zowel de Directie als de Raad van commissarissen kan aan de Accountant of aan een andere accountant op kosten van de vennootschap opdrachten verstrekken.

#### **Artikel 25. Winst en verlies.**

- 25.1. Uitkering van winst ingevolge het in dit artikel bepaalde geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
- 25.2. 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 van een bepaald Subfonds 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.
- 25.3. Uit de vastgestelde jaarrekening blijkt het bedrag dat aan inkomsten is behaald met het vermogen dat wordt toegerekend aan elk Subfonds, zulks na aftrek van de kosten en belastingen terzake van de op de desbetreffende aandelenrekening en agiorekening gestorte bedragen alsmede na aftrek van de overige op het Subfonds betrekking hebbende kosten (daaronder met name begrepen de beheerkosten), alsmede het ten laste van het desbetreffende Subfonds komende aandeel in de algemene kosten en lasten van de vennootschap. De Algemene Vergadering bepaalt op voorstel van de Directie per Subfonds welk gedeelte van het in de vorige zin bedoelde bedrag wordt toegevoegd aan de voor het desbetreffende Subfonds aangehouden reserverekening. Na de in de vorige zin bedoelde toevoeging wordt, voor zover mogelijk, op de prioriteitsaandelen een dividend uitgekeerd gelijk aan vijf procent (5%) van het nominale bedrag van deze aandelen. Op de prioriteitsaandelen zal geen verdere uitkering van winst geschieden.

Ingeval het hiervoor bedoelde saldo van inkomsten en kosten negatief is, wordt dit bedrag bij voorrang afgeboekt van de reserverekening van het desbetreffende Subfonds.

Een reserverekening kan zowel een positief als een negatief saldo hebben.

- 25.4. De Directie bepaalt met voorafgaande goedkeuring van de Prioriteit welk gedeelte van de na toepassing van lid 3 overblijvende winst wordt gereserveerd.
- 25.5. Het gedeelte van de winst dat resteert na toepassing van het bepaalde in de leden 3 en 4 zal worden uitgekeerd tenzij de aandeelhouders met algemene stemmen besluiten de winst te reserveren.
- 25.6. De in lid 3 bedoelde algemene kosten en lasten van de vennootschap worden aan elk van de Subfondsen toegerekend naar rato van de hoogte van het eigen vermogen van de Subfondsen.
- 25.7. Tot het vermogen van een Subfonds zijn uitsluitend gerechtigd de houders van aandelen in het desbetreffende Subfonds en wel naar rato van ieders bezit aan aandelen van het desbetreffende Subfonds.
- 25.8. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt niet mee.
- 25.9. 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. Indien en voor zover in enig jaar door de vennootschap wettelijke reserves moeten worden gevormd of verhoogd die niet betrekking hebben op een specifiek Subfonds, zullen deze wettelijke reserves worden gevormd dan wel verhoogd door het benodigde bedrag naar rato van de hoogte van het eigen vermogen van de Subfondsen ten laste te brengen van de reserverekeningen van de Subfondsen waarvan aandelen zijn geplaatst.  
Indien en voor zover een wettelijke reserve vrijvalt, zullen de vrij komende bedragen naar rato van de hoogte van het eigen vermogen van de Subfondsen worden toegevoegd aan de reserverekeningen van de Subfondsen ten laste waarvan de wettelijke reserve is gevormd of verhoogd. Alle uitkeringen met betrekking tot een bepaald Subfonds vinden plaats naar rato van het aantal geplaatste aandelen in een bepaald Subfonds.
- 25.10. Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat.
- 25.11. Uitkeringen ten laste van een agiorekening en/of een reserverekening en een volledige opheffing van een agiorekening en/of een reserverekening kunnen, mits met inachtneming van het bepaalde in lid 9, te allen tijde geschieden krachtens een besluit van de Algemene Vergadering, doch uitsluitend op voorstel van zowel de Directie als de vergadering van houders van aandelen van het desbetreffende Subfonds.

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

- 26.1. Dividenden zijn opeisbaar vier weken na vaststelling, tenzij de Algemene Vergadering daartoe op voorstel van de Directie een andere datum bepaalt.
- 26.2. De Algemene Vergadering kan op voorstel van de Directie, onder goedkeuring van de Prioriteit, besluiten dat uitkeringen geheel of gedeeltelijk in een andere door de Directie, onder goedkeuring van de Prioriteit, te bepalen vorm dan in contanten kunnen plaatsvinden. 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.
- 26.3. Onverminderd het bepaalde in artikel 25, lid 9 kan de Directie besluiten tot gehele of gedeeltelijke uitkering van reserves.

26.4. Onverminderd het bepaalde in artikel 25, lid 9 kan de Directie een interimdividend uitkeren.

#### **Artikel 27. Bijzondere besluiten.**

De volgende besluiten kunnen slechts worden genomen op voorstel van de Prioriteit:

- a. een besluit tot juridische fusie of juridische splitsing;
- b. een besluit tot wijziging van de statuten van de vennootschap; en
- c. het besluit tot ontbinding van de vennootschap.

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

28.1. Indien de vennootschap wordt ontbonden ingevolge een besluit van de Algemene Vergadering, geschiedt de vereffening door de Directie onder toezicht van de Raad van commissarissen, indien en zolang deze is ingesteld en voor zover de Algemene Vergadering op voorstel van de Prioriteit niet anders besluit.

28.2. De Prioriteit stelt de beloning van de vereffenaars en van degenen die met het toezicht op de vereffening belast zijn, vast.

28.3. Tijdens de vereffening blijven deze statuten voor zover mogelijk van kracht.

28.4. Uit hetgeen na voldoening van alle schulden van het vermogen van de vennootschap is overgebleven, wordt, zo mogelijk, allereerst aan de houders van de prioriteitsaandelen het nominale bedrag van hun prioriteitsaandelen uitgekeerd. Hetgeen daarna resteert wordt als volgt uitgekeerd aan de houders van gewone aandelen:

- a. de houders van gewone aandelen ontvangen zo mogelijk de som van de saldi van de aandelenrekening, de agiorekening en de reserverekening van het Subfonds waarvan zij aandelen houden, zulks na aftrek van het ten laste van de desbetreffende reserverekening komende aandeel in de kosten, daaronder begrepen de in artikel 25 lid 6 bedoelde kosten en de liquidatiekosten en lasten van de vennootschap, welke worden omgeslagen op de wijze als in artikel 25 lid 6 is bepaald;
- b. een eventueel negatief saldo van een reserverekening van een Subfonds dat niet wordt gecompenseerd door de saldi van de aandelenrekening en de agiorekening van dat Subfonds komt ten laste van de reserverekeningen van de andere Subfondsen naar rato van de som van het vermogen van elk Subfonds per de dag van ontbinding van de vennootschap;
- c. een eventueel restant wordt uitgekeerd aan alle houders van gewone aandelen;
- d. alle uitkeringen, welke ingevolge dit artikel aan houders van gewone aandelen en aan houders van aandelen van een bepaald Subfonds worden gedaan, geschieden, ingeval er meerdere houders zijn van de desbetreffende aandelen, in verhouding van het aantal gehouden gewone aandelen respectievelijk het aantal gehouden aandelen van het desbetreffende Subfonds.

28.5. Na de vereffening blijven gedurende zeven jaren de boeken en bescheiden van de vennootschap berusten onder degene, die daartoe door de raad van commissarissen is aangewezen.

## **Bijlage 2. Reglement Beleggingsrekeningen Vastgoed Fundament Fonds N.V.**

### **Artikel 1. Beleggingsrekening. Definities.**

- 1.1 Het Fonds stelt Beleggers in de gelegenheid giraal te beleggen in Aandelen van het Fonds, door middel van het openen van een Beleggingsrekening, zulks onder de in dit reglement vermelde voorwaarden.
- 1.2 In dit reglement wordt verstaan onder:

**Aandelen:** gewone aandelen van de serie A, de serie B of de serie C met een nominale waarde van EUR 10,-- in het kapitaal van het Fonds;

**Annexum Beleggingsrekeningen:** het geheel van Beleggingsrekeningen;

**Belegger:** de natuurlijke persoon of rechtspersoon die via de Stichting door middel van een Beleggingsrekening wenst te beleggen of heeft belegd in een of meerdere series Aandelen;

**Beleggingsrekening:** de in lid 1 bedoelde beleggingsrekening die de totale vordering van de Belegger jegens de Stichting in Aandelen van de desbetreffende series weergeeft;

**Directie:** Annexum Beheer B.V. als directeur van het Fonds;

**Fonds:** Vastgoed Fundament Fonds N.V. een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal, opgericht d.d. 1 juli 2003, statutair gevestigd te Amsterdam met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34192410.

**Handelskoers:** De Directie stelt op Transactiedagen in principe eenmaal de Handelskoers van een Aandeel vast. Als uitgangspunt voor de vaststelling van de Handelskoers geldt in beginsel de Intrinsieke waarde. Door het semi open-end karakter van het Fonds kunnen Beleggers op Transactiedagen toe- en uittreden op basis van de Handelskoers.

De Directie kan, indien zij van mening is dat de Intrinsieke waarde aanpassing behoeft, mede na afweging van de gerechtvaardigde belangen van zowel de zittende als de (deels) toe- en uittredende Beleggers, deze bijstellen tot de waarde waar tegen toe- respectievelijk uitgetreden kan worden (te weten de Handelskoers). Indien de Directie daartoe besluit, zal een toelichting op dit besluit worden gecommuniceerd via de Website en in het (half)jaarsverslag worden vermeld. Daarnaast is de Directie, afhankelijk van de marktomstandigheden bevoegd de Handelskoers middels een opslag of afslag op de Intrinsieke waarde bij te stellen. Indien op enig moment achteraf blijkt dat de Intrinsieke waarde of de Handelskoers onjuist is berekend, zal de Belegger wiens opdracht als bedoeld in artikel 6 of 7 van dit reglement is verwerkt tegen deze onjuiste Handelskoers worden gecompenseerd door de Directie uit het vermogen van het Fonds, indien deze afwijking groter is dan 1%;

**Intrinsieke waarde:** De waarde van het Fonds die wordt bepaald als het verschil tussen de activa en schulden van het Fonds, berekend volgens de waarderingsgrondslagen zoals uiteengezet in het prospectus van het Fonds.

**Stichting:** Stichting Beleggersgiro VFF, statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam, met adres: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam;

**Tegenrekening:** een geldrekening al dan niet op naam van de Belegger bij een in een lidstaat van de Europese Gemeenschappen of een staat die partij is bij de overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte gevestigde kredietinstelling met een vergunning als bedoeld in artikel 2:11 Wet op het financieel toezicht;

**Transactiedag:** De dagen waarop op grond van een besluit van de Directie dat is gepubliceerd op de Website, transacties in Aandelen met het Fonds als wederpartij mogelijk zijn.;

Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat hiervoor in dit lid is omschreven in het meervoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde omschrijving, in het enkelvoud de betekenis die hiervoor in dit lid is omschreven.

- 1.3 De Stichting heeft zich verplicht uitvoering te geven aan de Annexum Beleggingsrekeningen onder de voorwaarden die in dit reglement zijn vermeld.

## **Artikel 2. Openen van een Beleggingsrekening.**

Een Beleggingsrekening wordt geopend op naam van de Belegger na ontvangst door de Stichting van een door de Belegger volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend aanvraagformulier en nadat het beleggersprofiel van de Belegger(s) volledig ingevuld en ondertekend is ontvangen en het beleggersprofiel naar het inzicht van de Stichting aansluit op het karakter van het Fonds en alle Beleggers zijn geïdentificeerd conform artikel 3 van dit reglement. De Belegger dient voor de betalingen in verband met de Beleggingsrekening een Tegenrekening aan te houden. De Beleggingsrekening kan tevens op naam worden gesteld van twee of meerdere Beleggers ("En/of Beleggingsrekening") met inachtneming van het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

- a. De houders van een En/of Beleggingsrekening en hun rechtsopvolgers zijn hoofdelijk schuldeiser van al hetgeen zij ter zake van de desbetreffende Beleggingsrekening van de Stichting te vorderen hebben of krijgen.
- b. De houders van een En/of Beleggingsrekening en hun rechtsopvolgers zijn ten aanzien van de Beleggingsrekening hoofdelijk schuldenaar van al hetgeen de Stichting uit welke hoofde ook volgens haar administratie ter zake van de En/of Beleggingsrekening te vorderen heeft of krijgt.
- c. De houders van een En/of Beleggingsrekening zijn ten aanzien van de En/of Beleggingsrekening zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk bevoegd alle handelingen te verrichten, met dien verstande dat in geval van opzegging, wijziging van de adressering, wijziging van de Tegenrekening of in de tenaamstelling van de En/of Beleggingsrekening altijd de medewerking van alle houders van de En/of Beleggingsrekening vereist zal zijn.
- d. De Stichting kan ter bescherming van haar eigen rechtspositie bij beschikking over de En/of Beleggingsrekening de medewerking van alle daartoe gerechtigden verlangen.
- e. De Stichting is bevoegd om vorderingen op één van de houders van de En/of Beleggingsrekening te verrekenen met het saldo op de En/of Beleggingsrekening, terwijl zij tevens bevoegd is een vordering ter zake van

de En/of Beleggingsrekening te verrekenen met alle vorderingen van de Stichting jegens elk van de houders van de En/of Beleggingsrekening.

- f. Na het overlijden van één van de houders van de En/of Beleggingsrekening hebben de overblijvende houders van de En/of Beleggingsrekening met uitsluiting van de erfgenamen van de overleden houder van de En/of Beleggingsrekening de bevoegdheid rechten voortvloeiend uit de En/of Beleggingsrekening uit te oefenen.
  - g. De houders van de En/of Beleggingsrekening doen afstand van de rechten die zij kunnen ontlenen aan de bepalingen in artikel 6:9 Burgerlijk Wetboek. Dit houdt onder meer in dat een afstand door de Stichting om niet van een vorderingsrecht jegens één der houders van de En/of Beleggingsrekening de andere houders van de En/of Beleggingsrekening niet bevrijdt van hun verplichtingen als hoofdelijk schuldenaar jegens de Stichting.
- 2.4 De Belegger kan, mits schriftelijk, een of meer personen, alleen of gezamenlijk, volmacht verlenen hem tegenover de Stichting te vertegenwoordigen met betrekking tot de Beleggingsrekening. Volmachten dienen op een daartoe door de Stichting beschikbaar gesteld formulier dan wel door haar goedgekeurd(e) formulier(en) te geschieden. Mededeling aan de Stichting van een wijziging in de beschikkingsbevoegdheid van de Belegger zelf of van de persoon of personen die de Belegger vertegenwoordigt of vertegenwoordigen dient schriftelijk aan de Stichting te geschieden. Intrekking van een volmacht dient eveneens schriftelijk te geschieden.
- 2.5 Tegenover de Belegger strekt de door de Stichting gevoerde administratie ter zake van vorderingen uit hoofde van de Beleggingsrekening tot volledig bewijs, behoudens door de Belegger geleverd tegenbewijs.
- 2.6 De Belegger zal van alle mutaties in zijn Beleggingsrekening en van ontvangen dividenden en daarover verschuldigde belasting een rekeningafschrift of een soortgelijke opgave ontvangen. Alle rekeningafschriften en andere opgaven met betrekking tot de Beleggingsrekening zullen worden verzonden naar het door de Belegger opgegeven verzendadres.
- 2.7 De Belegger dient na te gaan of door hem ontvangen rekeningafschriften en andere opgaven juist en volledig zijn. Tenzij de Belegger de juistheid en volledigheid van rekeningafschriften of andere opgaven binnen dertig (30) dagen na toezending schriftelijk betwist, gelden deze als juist en volledig.

### **Artikel 3. Identificatie**

- 3.1 Beleggers zijnde natuurlijke personen zijn geïdentificeerd indien de Stichting een kopie van een geldig paspoort, een geldig Nederlands rijbewijs of een geldige Europese identiteitskaart van de rekeninghouder(s) en, indien van toepassing, van zijn / haar wettelijk vertegenwoordiger heeft ontvangen, welke is voorzien van een handtekening van de Directie of indien van toepassing van een financieel adviseur die de identificatie heeft verricht. Verder dient de eerste storting afkomstig te zijn van een bankrekening ten name van de Belegger.
- 3.2 Beleggers zijnde rechtspersonen zijn geïdentificeerd indien de Stichting een kopie van een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van maximaal 3 maanden oud heeft ontvangen, alsmede een kopie van een geldig paspoort, een geldig Nederlands rijbewijs of een geldige Europese identiteitskaart, van de natuurlijke

personen die deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigen. De kopie van het legitimatiebewijs dient te zijn getekend door de Directie of, indien van toepassing, van een financieel adviseur die de identificatie heeft verricht. Verder dient de eerste storting afkomstig te zijn van een bankrekening ten name van de Belegger.

#### **Artikel 4. Stichting.**

- 4.1 Door het openen van de Beleggingsrekening kunnen door de Belegger op de Stichting vorderingen luidende in de desbetreffende series Aandelen worden verkregen. De Stichting geeft alleen uitvoering aan de Beleggingsrekening en biedt niet zelf de mogelijkheid van het openen van een beleggingsrekening aan, welke mogelijkheid uitsluitend door het Fonds wordt aangeboden.
- 4.2 Het totaal van de vorderingen luidende in de desbetreffende series Aandelen wordt door de Stichting ten behoeve van de Belegger geadmistreerd op de Beleggingsrekening in ten hoogste vier (4) decimalen nauwkeurig, waarbij het getal voor de komma een vordering in een serie Aandelen vertegenwoordigt en het getal achter de komma een vordering in geld, waarvan de waarde wordt bepaald door de koers of prijs van de desbetreffende serie Aandelen, op de Transactiedag waarop de vordering wordt afgelost of indien de dag waarop de vordering wordt afgelost geen Transactiedag is, op de eerste Transactiedag die volgt na de dag waarop de vordering is opgeëist.
- 4.3 De Stichting zal de Aandelen op eigen naam, doch ten behoeve en voor rekening van de Belegger ten titel van beheer verkrijgen en administreren. Alle voor- en nadelen die voortvloeien uit of verband houden met de ten titel van beheer verkregen Aandelen komen voor rekening van de Belegger.
- 4.4 De Stichting is niet verplicht de Aandelen per Belegger te individualiseren.

#### **Artikel 5. Opdrachten.**

- 5.1 Opdrachten (waaronder begrepen verzoeken) ten aanzien van de Beleggingsrekening worden door de Belegger schriftelijk aan de Stichting gegeven op een door de Stichting vast te stellen adres. Het adres waaraan opdrachten kunnen worden gegeven kan verschillen afhankelijk van de Aandelen ten aanzien waarvan de opdracht wordt gegeven. Opdrachten aan het Fonds die betrekking hebben op de Beleggingsrekening zullen geacht worden te zijn gegeven aan de Stichting. De Stichting draagt zorg voor uitvoering van die opdrachten met inachtneming van het bepaalde in dit reglement.
- 5.2 Een opdracht geldt als ontvangen indien de ontvangst van de opdracht door de Stichting op de desbetreffende Transactiedag heeft plaatsgevonden voor een door de Stichting vast te stellen tijdstip, welk tijdstip anders kan zijn, afhankelijk van het gebruikte communicatiemiddel.
- 5.3 Bij gebreke van een duidelijke of correcte opdracht zal de Stichting overleggen met de Belegger teneinde de inhoud van de door de Belegger gegeven opdracht vast te stellen. Eerst nadat de Belegger een duidelijke of correcte schriftelijke opdracht heeft gegeven op de daartoe aangewezen formulieren zal de Stichting deze uitvoeren. De Stichting noch het Vastgoed Fundament Fonds N.V. is aansprakelijk met betrekking tot het niet of onjuist ontvangen van opdrachten indien hierdoor een opdracht niet of met vertraging wordt uitgevoerd.



- 5.4 Uitvoering aan de opdracht wordt met inachtneming van de in het prospectus van het Fonds opgenomen bepalingen daaromtrent gegeven op de eerste Transactiedag die volgt na de dag waarop de opdracht is ontvangen voor het door de Stichting vast te stellen tijdstip.

## **Artikel 6. Verwerving van Aandelen**

- 6.1 Opdrachten tot verwerving van een serie Aandelen geschieden tegen de alsdan geldende Handelskoers per Aandeel van de desbetreffende serie in euro of de tegenwaarde daarvan in een andere valuta welke door de Directie wordt vastgesteld.
- 6.2 Opdrachten tot verwerving van Aandelen van een bepaalde serie luiden in het bedrag waarvoor verwerving is gewenst (ten minste 50 euro). De Stichting zal een opdracht tot verwerving van Aandelen alleen uitvoeren nadat de Belegger de verschuldigde tegenprestatie op door de Stichting voorgeschreven wijze aan de Stichting heeft voldaan.
- 6.3 Opdrachten tot verwerving van Aandelen van een bepaalde serie kunnen tevens worden gegeven door middel van overboeking van het voor verwerving bestemde bedrag (ten minste 50 euro) naar de Stichting op een door de Stichting aan te wijzen rekeningnummer, onder vermelding van het nummer van de Beleggingsrekening en de serie Aandelen die dienen te worden gekocht. Voor het bedrag dat de Stichting ten behoeve van een verwerving van Aandelen van een bepaalde serie heeft ontvangen verkrijgt de Belegger, na verwerking van de opdracht, een vordering luidende in Aandelen van de desbetreffende serie en in geld als bedoeld in artikel 4, lid 2. Er wordt geen rente vergoed voor de periode tussen het tijdstip dat de Stichting het bedrag ontvangt en het tijdstip dat het geld daadwerkelijk wordt belegd.
- 6.4 Indien de Belegger gebruik maakt van een automatische incasso opdracht, wordt het aangegeven bedrag maandelijks van de aangegeven Tegenrekening afgeschreven op of omstreeks de 26<sup>e</sup> dag van de betreffende maand. Indien een automatische incasso wordt gestorneerd zullen de gemaakte kosten en de eventuele negatieve koersverschillen ten aanzien van de aangekochte participaties voor rekening van de Belegger zijn. Indien een automatische incasso meer dan eenmaal in een jaar wordt gestorneerd behoudt de Directie zich het recht voor om de incasso opdracht niet meer uit te (doen) voeren.
- 6.5 Verwerving van Aandelen geschiedt met inachtneming van de in het prospectus van Vastgoed Fundament Fonds N.V. opgenomen bepalingen daaromtrent.

## **Artikel 7. Verkoop van Aandelen.**

- 7.1 Opdrachten tot verkoop van Aandelen van een bepaalde serie ten laste van de Beleggingsrekening luiden in het bedrag waarvoor en onder vermelding van de Aandelen waarvan verkoop is gewenst of in Aandelen. De Belegger zal er steeds voor zorgdragen dat hij voor de uitvoering van opdrachten tot verkoop van Aandelen over voldoende saldo op zijn Beleggingsrekening beschikt, bij gebreke waarvan de Stichting bevoegd is de opdracht niet of slechts tot het beschikbare saldo uit te voeren.
- 7.2 Opdrachten tot verkoop geschieden tegen de alsdan geldende Handelskoers per Aandeel van de desbetreffende serie in euro welke door de Directie wordt vastgesteld. De verkoopopbrengst wordt vervolgens door de Stichting overgemaakt naar de Tegenrekening.

- 7.3 De verkoop van Aandelen aan het Fonds geschiedt met inachtneming van de in het prospectus van het Fonds opgenomen bepalingen daaromtrent.

### **Artikel 8. Uitlevering van Aandelen.**

De Belegger heeft geen recht op uitlevering van de Aandelen.

### **Artikel 9. Uitkering op Aandelen.**

- 9.1 Uitkeringen in contanten zullen na ontvangst, verminderd met eventueel verschuldigde dividendbelasting, ten behoeve van de Belegger worden aangewend voor de verwerving van nieuwe Aandelen van dezelfde soort en dezelfde serie als die waarop de uitkering heeft plaatsgevonden. Het bepaalde in artikel 6 is op een dergelijke verwerving van toepassing.
- 9.2 Uitkeringen in Aandelen zullen door de Stichting ten behoeve van de Belegger worden gehouden overeenkomstig het bepaalde in artikel 4, lid 3. De Belegger verkrijgt na verkrijging van de Aandelen door de Stichting een vordering ter grootte van de ontvangen Aandelen.
- 9.3 Indien de belegger geen herbelegging wenst van uitkeringen in contanten dient hij de Stichting hiervan schriftelijk in kennis te stellen. De keuze voor uitkeringen in contanten is slechts mogelijk indien de Belegger dit wenst ten aanzien van alle Aandelen van een bepaalde serie die de Stichting houdt voor de Belegger. Vanaf het moment dat de Stichting van de keuze van de Belegger in kennis is gesteld zullen uitkeringen in contanten op de Tegenrekening worden geboekt.

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

- 10.1 De Belegger die stemrecht wenst uit te oefenen in een vergadering van aandeelhouders van het Fonds ten aanzien van de aan zijn vordering ten grondslag liggende Aandelen, zal daartoe van de Stichting een volmacht ontvangen, mits een schriftelijk verzoek daartoe de Stichting bereikt uiterlijk vier Transactiedagen voor het verlopen van de dag waarop ten aanzien van deelneming aan de vergadering kennisgeving aan het Fonds uiterlijk moet plaatshebben, met een opgave van het aantal Aandelen waarop de Belegger stemrecht wenst uit te oefenen. Een verzoek tot het uitoefenen van stemrecht kan slechts betrekking hebben op hele Aandelen. Besluiten die betrekking hebben op het intrekken van Aandelen kunnen door de vergadering van aandeelhouders zelfstandig worden genomen, zonder dat Beleggers in de gelegenheid worden gesteld het stemrecht ten aanzien van de aan hun vordering ten grondslag liggende Aandelen uit te oefenen.
- 10.2 Gedurende de periode die aanvangt op de dag van ontvangst van het schriftelijk verzoek als bedoeld in het vorige lid en eindigt onmiddellijk na de dag van de desbetreffende vergadering, indien van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt, kunnen geen verkoop- of uitleveringopdrachten worden uitgevoerd met betrekking tot de Aandelen waarvoor de Belegger stemrecht wenst uit te oefenen.

### **Artikel 11. Inschakeling van derden. Privacy.**

- 11.1 De Stichting kan bij de uitvoering van het bepaalde in dit reglement en daaraan gerelateerde werkzaamheden gebruik maken van de diensten van een of meer derden.

Afhankelijk van de Aandelen die het betreft, kan de Stichting gebruik maken van de diensten van andere derden.

- 11.2 De door de Belegger via het Aanvraagformulier verstrekte gegevens en overige gegevens die noodzakelijk zijn in verband met de Beleggingsrekening en daarmee verband houdende rechten en plichten worden opgenomen in een gegevensbestand waarvoor de Stichting verantwoordelijk is. De gegevens van Beleggers worden door de Stichting en enkele groepsmaatschappijen (het Fonds en Annexum Beheer B.V.) verwerkt ten behoeve van het administreren en uitvoeren van de Beleggingsrekening en de daarmee verbandhoudende rechten en plichten. De gegevens worden tevens verwerkt door Kasbank N.V., of een andere ter goede naam en faam bekende partij waaraan de administratie van de Stichting is uitbesteed krachtens artikel 4 van de Overeenkomst inzake Directievoering Vastgoed Fundament Fonds N.V.
- 11.3 Indien de Belegger deelneemt in het Fonds via een tussenpersoon, en deze tussenpersoon wenst inzage in de in het vorige lid bedoelde gegevens om haar cliënten optimaal te kunnen adviseren, is het Fonds gerechtigd aan deze tussenpersoon inzage te geven in de gegevens die in verband met het voorgaande noodzakelijk zijn.
- 11.4 De Belegger kan bezwaar maken tegen de in 11.3 genoemde inzage, waarna de Stichting niet langer inzage aan de tussenpersoon zal verlenen. De Belegger heeft tevens recht op inzage in zijn gegevens en om correctie of wijziging van deze gegevens te verzoeken. De Belegger kan zich hiertoe wenden tot: Vastgoed Fundament Fonds N.V., Postbus 79032, 1070 NB Amsterdam of telefoonnummers 0800 - fundament of 020 - 5720 101.

## **Artikel 12. Omslagregeling.**

- 12.1 Indien door een oorzaak welke niet aan de Stichting kan worden toegerekend de door de Stichting gehouden Aandelen te eniger tijd ontoereikend zijn ten opzichte van of niet overeenstemmen met het totaal van de saldi van de Beleggingsrekeningen, zal het tekort worden omgeslagen over de Beleggers die ten aanzien van de Aandelen rechten kunnen doen gelden jegens de Stichting aan het einde van de Transactiedag voorafgaand aan de dag waarop het verschil wordt vastgesteld en wel in verhouding tot de omvang van de desbetreffende vorderingsrechten van die Beleggers.
- 12.2 De Stichting is in een dergelijk geval tot niet meer verplicht dan te trachten de oorzaak van het verschil voor zover mogelijk weg te nemen. Met name is de Stichting niet verplicht Aandelen te verwerven ter opheffing van het verschil. De kosten gemaakt met het doel de oorzaak van het verschil weg te nemen kunnen op dezelfde voet als in het vorige lid voor het tekort bepaald is worden omgeslagen. De in het vorige lid vermelde omslag van het tekort zal geheel of gedeeltelijk ongedaan gemaakt worden naarmate het tekort ten gevolge van door de Stichting genomen maatregelen afneemt.
- 12.3 Zodra ontdekt wordt dat er een tekort is ontstaan of kan ontstaan kan de uitvoering van opdrachten tot verkoop van Aandelen worden opgeschort, totdat vastgesteld is dat een tekort ontstaat of omslag van het tekort heeft plaatsgevonden. In een dergelijk geval zal met de meeste spoed worden gehandeld en zal indien er sprake is van een omslag daarover terstond aan de betrokken Beleggers mededeling worden gedaan.

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

- 13.1 De Beleggingsrekening kan zowel door de Belegger als door de Stichting schriftelijk worden opgezegd. Indien de Belegger de Beleggingsrekening opzegt, worden de Aandelen verkocht op de wijze als bepaald in dit reglement.
- 13.2 Indien de Stichting de Beleggingsrekening opzegt, zal de Belegger desgevraagd de reden van die opzegging worden medegedeeld. In dit geval zullen voor verkoop geen kosten in rekening worden gebracht.

### **Artikel 14. Beëindiging taken.**

- 14.1 De Stichting kan haar taken in het kader van dit reglement beëindigen. Alvorens tot beëindiging over te gaan zal de Stichting het Fonds hiervan op de hoogte stellen, waarna de Beleggers een schriftelijke kennisgeving ontvangen.
- 14.2 De Stichting kan bij beëindiging de Aandelen overdragen aan een derde, welke in overleg tussen de Stichting en het Fonds wordt aangewezen.
- 14.3 De Stichting blijft in functie totdat de overdracht aan de aangewezen derde is geëffectueerd en/of alle Aandelen die aan de vorderingen van de Beleggers ten grondslag liggen zijn verkocht. Voor een verkoop als hier bedoeld worden geen kosten in rekening gebracht.

### **Artikel 15. Wijziging reglement. Restbevoegdheid.**

- 15.1 De Stichting kan in overleg met het Fonds de bepalingen van dit reglement wijzigen.
- 15.2 Wijziging van de bepalingen van dit reglement waardoor rechten of zekerheden van de Beleggers worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, worden eerst van kracht drie maanden nadat deze wijziging aan de Beleggers is bekend gemaakt.
- 15.3 De Beleggers worden onverwijld schriftelijk van wijzigingen in kennis gesteld. Ingeval van een wijziging als bedoeld in lid 2 kan de Belegger gedurende een periode van drie maanden nadat de Belegger van bedoelde wijziging in kennis is gesteld, de Beleggingsrekening opzeggen, zonder dat hiervoor naast de op grond van dit reglement verschuldigde kosten van verkoop, kosten in rekening zullen worden gebracht en overigens overeenkomstig de bepalingen van dit reglement.
- 15.4 In gevallen waarin dit reglement niet voorziet, beslist de Stichting, na overleg met het Fonds .

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

- 16.1 Iedere creditering op een Beleggingsrekening geschiedt onder het voorbehoud dat, indien de Stichting de tegenwaarde daarvoor nog moet ontvangen, deze tijdig en behoorlijk in haar bezit komt. Bij gebreke daarvan is de Stichting bevoegd de creditering ongedaan te maken.
- 16.2 De Belegger dient de Stichting zijn adres mede te delen. Adreswijzigingen dient de Belegger schriftelijk mede te delen.
- 16.3 Wanneer de Belegger aan iemand vertegenwoordigingsbevoegdheid heeft toegekend, is hij verplicht, ongeacht inschrijving in de openbare registers, een wijziging of

intrekking van die bevoegdheid schriftelijk aan de Stichting mede te delen, bij gebreke waarvan die wijziging of intrekking niet aan de Stichting kan worden tegengeworpen.

### **Artikel 17. Toepasselijk recht en geschillen.**

- 17.1 Op dit reglement en de hieruit voortvloeiende werkzaamheden van de Stichting is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen met betrekking tot dit reglement en bedoelde werkzaamheden zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.
- 17.2 Indien de Stichting als eisende partij optreedt is zij, in afwijking van het bepaalde in lid 1, bevoegd om een geschil niet aanhangig te maken bij de rechter te Amsterdam, maar bij de voor de Belegger in aanmerking komende buitenlandse rechter.

## **Bijlage 3. Registratiedocument Annexum Beheer B.V.**

### **Registratiedocument Annexum Beheer B.V.**

#### **Gegevens betreffende de werkzaamheden van de beheerder**

Annexum Beheer B.V. treedt op als beheerder van zowel (semi-)open- als closed end beleggingsinstellingen, waarvan het vermogen (hoofdzakelijk) wordt belegd in:

- direct vastgoed;
- indirect vastgoed;
- investeringen, waaronder deelnemingen in het eigen of vreemd vermogen, samenhangend met projectontwikkeling;
- effecten, vastrentende waarden en andere typen van deelnemingen in het eigen vermogen of vreemd vermogen van organisaties fondsen en overheden.

#### **Gegevens betreffende de (mede)beleidsbepalers**

Het bestuur van Annexum Beheer B.V. wordt gevormd door de heer H.W. Boissevain en de heer S.J. Hoenderop. De heren Boissevain en Hoenderop zijn tevens directeur van Annexum Invest B.V., moedermaatschappij van Annexum Beheer B.V. Annexum Invest B.V. treedt op als initiatiefnemer van de beleggingsinstellingen waarvan Annexum Beheer B.V. de beheerder is.

Annexum Beheer B.V. is een 100% dochtermaatschappij van Annexum Invest B.V., 100% dochtermaatschappij van Annexum Groep B.V. Alle gewone aandelen Annexum Groep B.V. worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Annexum Groep.

Het bestuur van de in de vorige alinea genoemde rechtspersonen wordt gevormd door de hierna genoemde natuurlijke personen.

Annexum Invest B.V. : de heer drs. H.W. Boissevain MRICS  
: de heer drs. S.J. Hoenderop

Annexum Groep B.V. : de heer drs. H.W. Boissevain MRICS  
: de heer drs. S.J. Hoenderop

Stichting Administratiekantoor Annexum Groep  
: de heer drs. H.W. Boissevain MRICS  
: de heer drs. W.W.H. Jansen

#### **Algemene gegevens betreffende de beheerder**

Onderstaand worden de algemene gegevens van de beheerder beschreven.

Naam : Annexum Beheer B.V.  
Rechtsvorm : besloten vennootschap  
Statutaire zetel : Amsterdam  
Oprichtingsdatum : 22 december 2000  
KvK handelsregister : 34147030 te Amsterdam

Annexum Beheer B.V. is een 100% dochtermaatschappij van Annexum Invest B.V., 100% dochtermaatschappij van Annexum Groep B.V. Alle gewone aandelen Annexum Groep B.V. worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Annexum Groep.

## **Financiële gegevens betreffende de beheerder**

### **Accountantsverklaring**

#### *Opdracht*

In het kader van de aanvraag ter verkrijging van een vergunning om op te treden als een beheerder van een beleggingsinstelling hebben wij de omvang en de samenstelling van het eigen vermogen per 31 oktober 2005 van Annexum Beheer B.V. te Amsterdam, zoals opgenomen in bijgaande balans, gecontroleerd. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de vermogensvereisten zoals bedoeld in punt 3.8 van bijlage A bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005 te verstrekken.

#### *Werkzaamheden*

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

#### *Oordeel*

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

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

### **Gegevens betreffende informatieverstrekking**

Het jaarverslag van de door Annexum Beheer B.V. beheerde beleggingsinstellingen verschijnt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar. Daarnaast wordt in augustus een halfjaarbericht opgesteld. Tevens draagt Annexum Beheer B.V. zorg voor informatievoorziening middels een actueel prospectus, een actueel registratiedocument en een actuele website.

De jaarrekening van Annexum Beheer B.V. wordt opgesteld binnen vijf maanden – behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden – en vastgesteld en openbaar gemaakt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar (derhalve uiterlijk 30 juni). Het boekjaar van Annexum Beheer B.V. is gelijk aan het kalenderjaar. De statuten, de laatste drie openbaar gemaakte jaarrekeningen, jaarverslagen en overige gegevens en de halfjaarcijfers van Annexum Beheer B.V. staan vermeld op de website [www.vastgoedfundamentfonds.nl](http://www.vastgoedfundamentfonds.nl) en [www.dutchmicrofund.nl](http://www.dutchmicrofund.nl), liggen ter inzage ten

kantore van Annexum Beheer B.V., Strawinkylaan 485, 1077 XX te Amsterdam. Deze stukken zijn voor deelnemers in de door Annexum Beheer B.V. beheerde beleggingsinstellingen kosteloos verkrijgbaar.

### **Gegevens betreffende vervanging van de beheerder**

Onderstaand wordt een beschrijving gegeven van de regels en voorwaarden die gelden bij vervanging van Annexum Beheer B.V. als beheerder.

1. De Algemene Vergadering kan de directie te allen tijde ontslaan.
2. Annexum Beheer B.V. kan de overeenkomst inzake directievoering tussentijds opzeggen indien en voor zover: de beleggingsinstelling op ernstige wijze tekortschiet, en de instelling na hierop gewezen te zijn niet binnen drie maanden zijn verplichtingen alsnog nakomt, of indien en voor zover het op basis van wet- en regelgeving ongeoorloofd wordt om aan haar verplichtingen te voldoen.
3. Indien Annexum Beheer B.V. de overeenkomst wenst op te zeggen al zij medewerking verlenen bij het aanstellen van een opvolger, en het opzeggen zal niet eerder plaatsvinden voordat een opvolger is aangesteld.
4. De overeenkomst inzake directievoering kan slechts voortijdig worden opgezegd indien Annexum Beheer B.V. op ernstige wijze tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen en Annexum Beheer B.V. na hierop gewezen te zijn niet binnen drie maanden zijn verplichtingen alsnog nakomt.
5. Bij beëindiging van de overeenkomst inzake directievoering zal Annexum Beheer B.V. aftreden als directeur van de beleggingsinstelling en zal zij medewerking verlenen aan de beleggingsinstelling met betrekking tot de aanstelling van een opvolger; Annexum Beheer B.V. zal niet eerder kunnen aftreden voordat een opvolger is aangesteld.
6. De overeenkomst inzake directievoering zal van rechtswege eindigen zodra Annexum Beheer B.V. failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt of het vrije beheer over haar vermogen verliest.
7. Directeuren worden benoemd door de Algemene Vergadering. Indien moet worden overgegaan tot benoeming van een directeur zal de prioriteit een bindende voordracht opmaken. Annexum Beheer B.V. zal de prioriteit uitnodigen om binnen 60 dagen een voordracht te maken, zodanig dat voor elke benoeming kan worden gekozen uit twee personen. De Algemene Vergadering kan aan de voordracht steeds het bindende karakter ontnemen bij een besluit dat wordt genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, indien die meerderheid ten minste de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigt. Indien een voordracht niet of niet tijdig is opgemaakt is de Algemene Vergadering in de benoeming vrij.
8. Annexum Beheer zal haar medewerking verlenen bij het vinden van een geschikte opvolger.

Annexum Beheer B.V. verklaart dat een verzoek tot intrekking van de vergunning ingevolge artikel 1:104, eerste lid, onderdeel a Wft bekend wordt gemaakt in een landelijk verspreid Nederlands dagblad of aan het adres van iedere deelnemer, alsmede op haar website.



## **Bijlage 4. Adviseurs**

### **Fiscaal adviseur**

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V.  
De Entrée 201  
1101 HG Amsterdam

### **Juridisch adviseur**

Allen & Overy LLP  
Apollolaan 15  
1077 AB Amsterdam

### **Accountant**

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.  
Thomas R. Malthusstraat 5  
1066 JR Amsterdam

### **Bankiers**

Kas Bank N.V.  
Spuistraat 172  
1012 VT Amsterdam

Rabobank Amsterdam en omstreken  
Amstelplein 8  
1096 BC Amsterdam

### **Technisch adviseur**

Kruse & Lampo Vastgoedmanagement  
Laan van Zuid Hoorn 67  
2289 DC Rijswijk

## **Bijlage 5. Verklarende begrippen en definities**

De hieronder beschreven begrippen en definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis, met dienovereenkomstige aanpassing van de omschrijving, in enkelvoud en meervoud worden gebruikt.

### **Aandelen**

Gewone aandelen in het kapitaal van het Fonds verdeeld in drie series aangeduid A, B en C met een nominale waarde van EUR 10,--.

### **Aandeelhouders**

Houders van Aandelen in het Fonds.

### **Aankoopkosten Vastgoedobjecten**

De som van de notaris- en adviseurskosten, aanbrengprovisie Direct Vastgoed, overdrachtsbelasting, kosten van het due diligence-onderzoek, niet verrekenbare BTW en de afsluitprovisie op leningen welke zijn aangegaan ter verwerving van het Vastgoedobject.

### **Annexum Beheer**

Annexum Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht d.d. 22 december 2000, statutair gevestigd te Amsterdam met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34147030.

### **Annexum Invest**

Annexum Invest B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht d.d. 26 november 1945, statutair gevestigd te Amsterdam met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 33271596.

### **Autoriteit Financiële Markten (AFM)**

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

### **Belegger**

Een belegger die indirect, via een Beleggingsrekening bij de Stichting, belegt in een of meerdere Subfondsen. Deze belegger verkrijgt geen Aandelen in het Fonds, maar een vordering op de Stichting luidende in Aandelen van de desbetreffende serie.

### **Beleggingsrekening**

Een rekening bij de Stichting door middel waarvan een Belegger kan beleggen in een of meerdere Subfondsen onder de voorwaarden die zijn opgenomen in het Reglement.

### **Belegd Vermogen**

De som van alle activa die tot het vermogen van het Fonds behoren.

### **Beursdagen**

De dagen waarop Euronext Amsterdam N.V. of enige andere beurs waaraan effecten die onderdeel uitmaken van de beleggingsportefeuille van het Fonds zijn genoteerd, is geopend.

**Beursgenoteerde Vastgoedaandelen**

Aandelen in vastgoedondernemingen welke voor 100 procent (100%) aan een Europese effectenbeurs zijn genoteerd.

**Bpr**

Besluit prudentiële regels Wft

**Contanten**

Tegoeden in euro's bij ter goede naam en faam bekende bankinstellingen welke kunnen worden aangehouden door middel van bankrekeningen of deposito's.

**Direct Vastgoed**

Zowel niet-beursgenoteerde vastgoedaandelen, vastgoedobjecten, als Overige Beleggingen.

**Directie**

Annexum Beheer als directeur van het Fonds.

**Distributiekkanalen**

Distributiekkanalen zijn ondernemingen die hun cliënten aanbrenge bij aanbieders van financiële producten.

**Dividendrendement**

Het dividendrendement van een Subfonds wordt berekend door het uitgekeerde dividend aan de Beleggers in het betreffende Subfonds over een bepaalde periode te delen door de Intrinsieke waarde per Aandeel van de desbetreffende serie aan het begin van de periode.

**Eurolanden**

De Eurolanden zijn de landen waarin de Euro als wettig betaalmiddel wordt beschouwd.

**Exploitatieresultaat**

De som van inkomsten uit beleggingen in Direct Vastgoed en Beursgenoteerde Vastgoedaandelen voor het Fonds minus de som van de exploitatiekosten van beleggingen in Direct Vastgoed, de beheervergoeding en de rentelasten van het Fonds uitgedrukt in een percentage.

**Fiscale Beleggingsinstelling**

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

**Fonds**

Vastgoed Fundament Fonds N.V. een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal, opgericht d.d. 1 juli 2003, statutair gevestigd te Amsterdam met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34192410.

**Handelskoers**

De koers van een Aandeel van een bepaalde serie welke door de Directie wordt vastgesteld aan de hand van een aantal factoren, waaronder de Intrinsieke waarde en de marktomstandigheden, zoals omschreven in paragraaf 7.

**Intrinsieke waarde**

De waarde van het Fonds die wordt bepaald als het verschil tussen de activa en schulden van het Fonds, berekend volgens de waarderingsgrondslagen zoals uiteengezet in het prospectus van het Fonds.

**Markregulering**

De Directie is gerechtigd om gebruik te maken van de mogelijkheid om Aandelen in te kopen als tijdelijke belegging tegen de dan geldende Handelskoers van de desbetreffende serie Aandelen.

**Overeenkomst inzake Directievoering**

De overeenkomst tussen de Directie en het Fonds waarin wordt overeengekomen dat Annexum Beheer voor het Fonds zal optreden als Directie.

**Overige Beleggingen**

Een niet uitputtende categorie van vastgoed gerelateerde financiële instrumenten, waarvan het rendement direct of indirect is gebaseerd op vastgoed.

**Prioriteitsaandelen**

Prioriteitsaandelen met een nominale waarde van EUR 10,-- in het kapitaal van het Fonds.

**Prioriteit**

De vergadering van houders van Prioriteitsaandelen.

**Prospectus**

Dit prospectus inclusief bijlagen 1 tot en met 5, alsmede de Supplementen.

**Reglement**

Het reglement van de Stichting waarin de voorwaarden zijn opgenomen die van toepassing zijn op een Beleggingsrekening.

**Semi Open-End**

Een semi open-end fonds is een fonds dat op de door de directie van dat fonds te bepalen momenten, in het geval van het Fonds de Transactiedagen, participaties kan uitgeven en intrekken.

**Stichting**

Stichting Beleggersgiro VFF, statutair gevestigd te Amsterdam met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam. Inschrijving Kamer van Koophandel voor Amsterdam, nummer 34191833.

**Subfonds**

Het Fonds is een paraplufonds, hetgeen betekent dat de Aandelen zijn onderverdeeld in drie verschillende series, aangeduid A, B en C. Elke serie Aandelen vormt een subfonds, waarin afzonderlijk kan worden belegd. Elk Subfonds heeft zijn eigen beleggingsbeleid, risicoprofiel en bepaling van de Intrinsieke waarde.

**Subfonds A**

Het Subfonds van het Fonds genaamd Vastgoed Fundament Fonds Aandeel A.

**Subfonds B**

Het Subfonds van het Fonds genaamd Vastgoed Fundament Fonds Aandeel B.

**Subfonds C**

Het Subfonds van het Fonds genaamd Vastgoed Fundament Fonds Aandeel C.

**Totaal Rendement**

Het Totaal Rendement van een Subfonds wordt berekend door de som van het uitgekeerde dividend over een bepaalde periode en de waardemutatie van de Intrinsieke waarde per Aandeel van de desbetreffende serie aan het eind van deze periode te delen door de Intrinsieke waarde per Aandeel van de desbetreffende serie aan het begin van de betreffende periode.

**Transactiedagen**

De dagen waarop op grond van een besluit van de Directie dat is gepubliceerd op de Website, transacties in Aandelen met het Fonds als wederpartij mogelijk zijn.

**Website**

De website van het Fonds: [www.vastgoedfundamentfonds.nl](http://www.vastgoedfundamentfonds.nl).