

# Financiële bijsluiter Vastgoed Fundament Fonds Aandeel A

Het doel van deze financiële bijsluiter is om u op een vaste bij wet voorgeschreven vorm op hoofdlijnen een beeld te geven van Vastgoed Fundament Fonds Aandeel A. Deze financiële bijsluiter geeft geen informatie die op uw persoonlijke situatie is toegesneden en geeft geen uitputtende beschrijving van uw rechten en plichten. Met hoofdletter aangeduide begrippen hebben dezelfde betekenis als gedefinieerd in het Prospectus.

## A. Korte weergave van de beleggingsinstelling

- Annexum Beheer B.V. (de "Directie") voert de directie over Vastgoed Fundament Fonds N.V. en is de beheerder als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht ("Wft").
- Annexum Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland, is een 100% dochtermaatschappij van Annexum Invest B.V., welke vennootschap een 100% dochtermaatschappij is van Annexum Groep B.V. De aandelen Annexum Groep B.V. worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Annexum Groep.
- Vastgoed Fundament Fonds N.V. staat ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 1:107 lid 1 Wft.
- 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 kunnen worden verantwoord.
- Vastgoed Fundament Fonds N.V. heeft geen bewaarder als bedoeld in artikel 1:1 Wft.
- De externe accountant van Vastgoed Fundament Fonds N.V. is PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
- Vastgoed Fundament Fonds N.V. is opgericht op 1 juli 2003 en operationeel geworden op 1 oktober 2003. Op 10 september 2008 is Vastgoed Fundament Fonds N.V. omgevormd tot een paraplufonds, waarbij de op dat moment uitstaande Aandelen zijn omgezet in Aandelen A en een nieuwe aandelenserie C is gecreëerd. Op 1 mei 2009 is een nieuwe aandelenserie B toegevoegd.
- Vastgoed Fundament Fonds N.V. is statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland.
- Vastgoed Fundament Fonds N.V. is opgericht voor onbepaalde tijd.

## B. Beleggingsgegevens

### Beleggingsbeleid

- De doelstelling van Vastgoed Fundament Fonds Aandeel A is om particuliere en institutionele beleggers de mogelijkheid te bieden om via het Subfonds 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, gestaag stijgende dividenduitkering en een waardegroei van de vastgoedbeleggingsportefeuille die tenminste gelijke tred houdt met de inflatieontwikkeling.

- Als richtlijn voor de opbouw van de portefeuille van Vastgoed Fundament Fonds Aandeel A wordt de volgende verhouding gehanteerd: de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen maken circa 20% uit van de vastgoedbeleggingsportefeuille. Het Direct Vastgoed maakt circa 80% van de vastgoedbeleggingsportefeuille uit. 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. Het beleggingsbeleid is meer uitgebreid beschreven in paragraaf 3 van het Prospectus en het Supplement van Vastgoed Fundament Fonds Aandeel A.
- De beleggingen in Beursgenoteerde Vastgoedaandelen bestaan voor 100% uit aandelen in beursgenoteerde vastgoedondernemingen. De beursnotering dient in euro te zijn aan een van de officiële effectenbeurzen binnen Europa.
- Onder Direct Vastgoed wordt verstaan het beleggen in vastgoedobjecten, alsmede het houden van aandelen cq. participaties in niet-beursgenoteerde, veelal fiscaal transparante vastgoedbeleggingsinstellingen. 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.
- De vastgoedobjecten waarin wordt belegd bestaan uitsluitend uit courante objecten. Zo kan er onder meer belegd worden in kantoorgebouwen, winkels, bedrijfsruimten en woningen. De objecten zijn allen gelegen in de eurozone. Op het moment van verschijnen van deze financiële bijsluiter is het merendeel van de Direct Vastgoed objecten gelegen in Nederland.
- De Directie kan de renterisico's beperken door gebruik te maken van financiële instrumenten, zoals rentederivaten, waarmee eventuele rentefluctuaties (deels) kunnen worden afgedekt.

### Risico's



Wat kan er gebeuren in het ergste geval?

Bij een gehele looptijd van 1 jaar kunt u uw inleg kwijtraken.

- De waardeontwikkeling van de rechten van deelneming in de beleggingsinstelling is afhankelijk van de ontwikkelingen op de kapitaal-, effecten-, valuta- en goederenmarkten. De mogelijkheid bestaat dat uw belegging in waarde stijgt; het is echter ook mogelijk dat uw belegging weinig tot geen inkomsten zal genereren en dat uw inleg bij een ongunstig koersverloop geheel of ten dele verloren gaat.
- Het marktrisico is een belangrijke factor in de waardeontwikkeling van vastgoed. Marktrisico kan worden omschreven als het algemene economische klimaat waarin de vastgoedmarkt zich bevindt. 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. Het risico bestaat dat de hele markt of een activacategorie daalt, waardoor de prijs en de waarde van de activa negatief worden beïnvloed.
- Het marktrisico is groter naarmate de beleggingen zich concentreren in bepaalde soorten beleggingen of beleggingen op bepaalde markten.
- Het risico bestaat dat een positie niet tijdig tegen een redelijke prijs kan worden verkocht.
- Het rendementsrisico betreft het risico dat het in het verleden behaalde of het geprognosticeerde 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.
- Het leegstandsrisico is het risico dat huurcontracten niet worden verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht raakt.
- De beleggingen van Vastgoed Fundament Fonds N.V. kunnen (ten dele) met vreemd vermogen worden gefinancierd. Zolang de rentelasten lager zijn dan de baten van de gefinancierde beleggingen is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom die tot een hoger rendement voor de belegger kan leiden. Hiertegenover staat uiteraard dat, indien de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt, deze hefboomwerking kan verminderen en zelfs kan omslaan. Het risico bestaat verder dat, na afloop van deze looptijd, geen nieuwe financiering kan worden verkregen. 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. In deze situatie kunnen voor het fonds nadelige voorwaarden zijn bedongen. Ook kan het voorkomen dat een bank 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. Deze risico's worden aangeduid als het financierings- en renterisico.
- 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

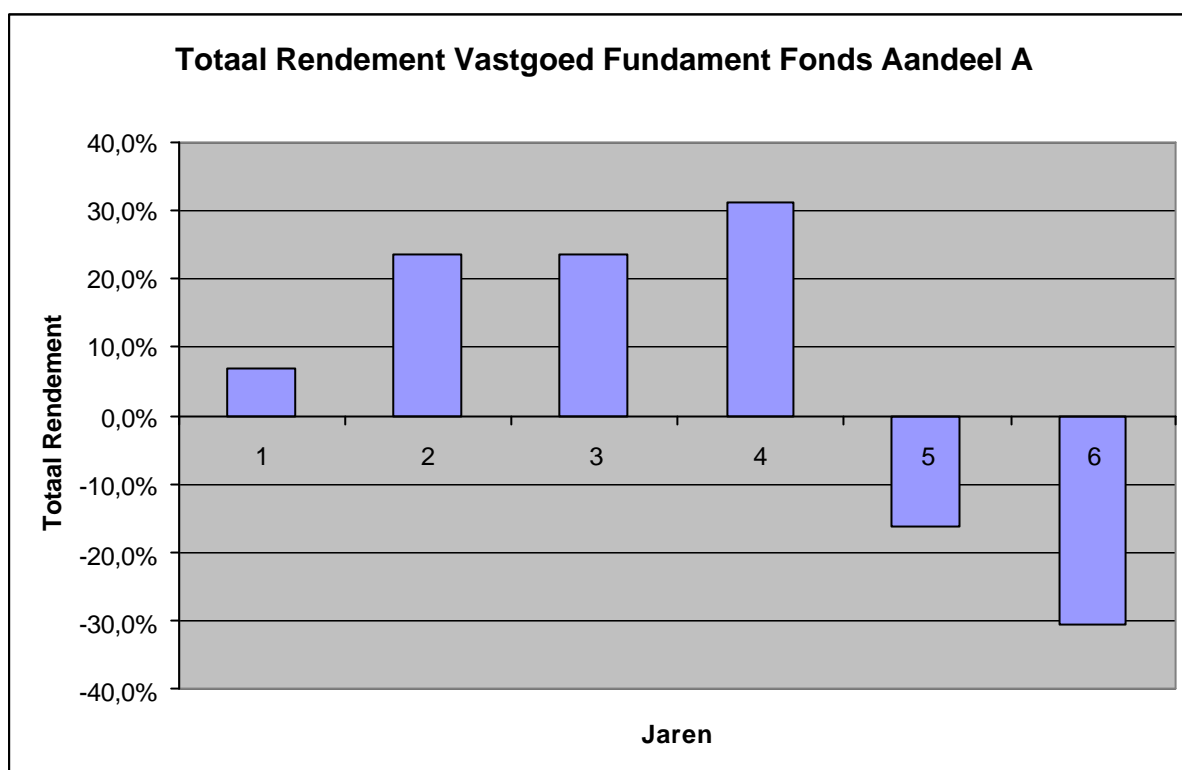
compensatie voor hogere kosten. De invloed van de inflatie op de belegging in Vastgoed Fundament Fonds N.V. wordt het inflatierisico genoemd.

- Het rendement van elk Subfonds van Vastgoed Fundament Fonds N.V. 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.
- 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 het 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.
- Het risico dat een partij waarmee Vastgoed Fundament Fonds N.V. samenwerkt bij het beheer niet (tijdig) aan haar verplichtingen zal kunnen voldoen wordt gekwalificeerd als het tegenpartij risico.
- Financiële en fiscale wet- en regelgeving zijn aan verandering onderhevig. Een gunstige omstandigheid ten tijde van toetreding kan ten gevolge van een dergelijke wijziging ten nadele wijzigen. Dit risico is het politiek 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, het paraplufonds risico.

In paragraaf 5 van het Prospectus van Vastgoed Fundament Fonds N.V. staan de risico's uitgebreid beschreven. Voordat u besluit tot deelname wordt u geadviseerd deze risicoparagraaf van het Prospectus aandachtig te bestuderen.

### **Cijfervoorbeeld\***

Het hieronder gegeven cijfervoorbeeld is alleen als voorbeeld bedoeld en geeft een weerspiegeling van in het verleden behaalde resultaten van Vastgoed Fundament Fonds Aandeel A. Het in onderstaande tabel getoonde Totaal Rendement betreft het Totaal Rendement van het Fonds tot de datum van omvorming tot een paraplufonds, aangezien bij de omvorming tot paraplufonds de bij de omvorming uitstaande Aandelen zijn omgezet in Aandelen A. Op de jaarlijkse rendementen zijn kosten reeds in mindering gebracht. De uiteindelijke toekomstige beleggingsresultaten zijn niet te voorspellen. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst.



\* Het rendement in jaar 1 (2003) betreft, vanwege het operationeel worden van Vastgoed Fundament Fonds N.V. per 1 oktober 2003, slechts het rendement over het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2003.

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.

### C. Bedrijfsinformatie

- 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 wordt voldaan.
- Zowel uw persoonlijke situatie als wijzigingen in de belastingregels van de lidstaat van herkomst en/of de lidstaat van ontvangst en de uitleg van deze regels kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op uw persoonlijke fiscale positie. In geval van onduidelijkheden dient u contact op te nemen met een belastingadviseur.
- De kostenratio van Vastgoed Fundament Fonds Aandeel A over 2008 bedraagt 3,69%. De voorgaande kostenratio's bedroegen: 2,79% (2007), 2,75% (2006), 2,95% (2005), 3,01% (2004) en 1,63% (4<sup>e</sup> kwartaal 2003). De kostenratio wordt berekend door de totale kosten per jaar die zijn toe te rekenen aan het desbetreffende Subfonds te delen door de gemiddelde Intrinsieke waarde. De kostenratio inclusief de aan Direct Vastgoed gerelateerde kosten bedroeg over 2008 7,89%.
- De kosten van beleggingstransacties in financiële instrumenten en de interestkosten zijn niet in de kostenratio verdisconteerd.

- De omloopfactor van Vastgoed Fundament Fonds N.V. over 2008 bedraagt 102,40%.
- De Directie kan bij aan- en verkoop van Beursgenoteerde Vastgoedaandelen retourprovisies ontvangen over de aan Vastgoed Fundament Fonds N.V. in rekening gebrachte provisie.
- De volgende vergoedingen worden rechtstreeks door de Directie aan Vastgoed Fundament Fonds N.V. in rekening gebracht: 0,11% directievergoeding per maand over de waarde van de activa alsmede 1,25% - 1,5% aanbrengprovisie direct vastgoed over de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs. Overige kosten die aan Vastgoed Fundament Fonds in rekening gebracht (kunnen) worden zijn: afschrijving introductiekosten, exploitatiekosten, rentelasten, aankoopkosten vastgoedobjecten, afsluit- en transactiekosten vastgoed, (her-) ontwikkelingskosten, financieringskosten en overige kosten. Vastgoed Fundament Fonds Aandeel A kent geen in- en uitstapkosten.
- Een gedetailleerde beschrijving van de bovengenoemde regelingen is opgenomen in paragraaf 9 van het Prospectus.

#### **D. Commerciële informatie**

- De meest recente Handelskoers wordt op Transactiedagen berekend en gepubliceerd in een landelijk verspreid dagblad en op de Website ([www.vastgoedfundamentfonds.nl](http://www.vastgoedfundamentfonds.nl)).
- Er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke, gestaag stijgende dividenduitkering in de maanden: januari, april, juli en oktober.

U kunt op Transactiedagen uittreden uit Vastgoed Fundament Fonds Aandeel A door middel van een opdracht daartoe aan Stichting Beleggersgiro VFF. 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. Deze omstandigheden staan nader omschreven in paragraaf 6 van het Prospectus.

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.

**E. Aanvullende informatie**

- Het volledige Prospectus (bestaande uit het basisprospectus en de Supplementen), alsmede de jaarrekening zijn op aanvraag kosteloos verkrijgbaar bij Annexum Beheer B.V., Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.
- Voor aanvullende informatie of vragen kunt u ons bereiken via: 0800-fundament (gratis) of via [info@annexum.nl](mailto:info@annexum.nl).
- De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is toezichthouder op de financiële bijsluiter. Voor vragen kunt u de Toezichtslijn van de Autoriteit Financiële Markten bellen: 0900-5400 540 of kijken op de website [www.afm.nl](http://www.afm.nl).

De inhoud van deze financiële bijsluiter is geactualiseerd op 1 mei 2009.