

Financiële Bijsluiter



Vastgoed
Fundament Fonds

Financiële bijsluiter

Vastgoed Fundament Fonds N.V.

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 sub e Wtb.
- Annexum Beheer B.V. is een 100% dochtermaatschappij van Annexum Invest B.V., uiteindelijk (via de vennootschappen TMF Financial Services B.V., TMF Group Invest One B.V., TMF Group Holding B.V., TMF Group HoldCo B.V.) dochtermaatschappij van TMF Group Holding Luxembourg S.A.
- Vastgoed Fundament Fonds N.V. is opgericht op 1 juli 2003 en operationeel geworden op 1 oktober 2003 en is statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland.
- Vastgoed Fundament Fonds N.V. heeft geen bewaarder als bedoeld in artikel 1 sub f Wtb.
- De externe accountant van Vastgoed Fundament Fonds N.V. is PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
- Vastgoed Fundament Fonds N.V. is opgericht voor onbepaalde tijd.

B. BELEGGINGSGEGEVENS

Beleggingsbeleid

- De doelstelling van Vastgoed Fundament Fonds N.V. 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 vastgoedbeleggingsbeleid. Middels dit actieve vastgoedbeleggingsbeleid 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 wordt de volgende verhouding gehanteerd: de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen maken circa 1/3 deel uit van de vastgoedbeleggingsportefeuille. Het Direct Vastgoed maakt circa 2/3 deel van de vastgoedbeleggingsportefeuille uit. 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.

- De beleggingen in Beursgenoteerde Vastgoedaandelen bestaan voor 100% uit aandelen en in beursgenoteerde vastgoedbeleggingsinstellingen. 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. 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 kunnen worden afgedekt.

Risico's

- De waardeontwikkeling van de rechten van deelneming in Vastgoed Fundament Fonds N.V. is afhankelijk van de ontwikkeling 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 waardeontwik-

keling van vastgoed. Marktrisico kan worden omschreven als het algemene economische klimaat waarin de vastgoedmarkt zich bevindt. 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.
- Vanwege de doorlooptijd van een vastgoedtransactie bestaat het risico dat een positie niet tijdig tegen een redelijke prijs kan worden verkocht.
- 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.
- 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.

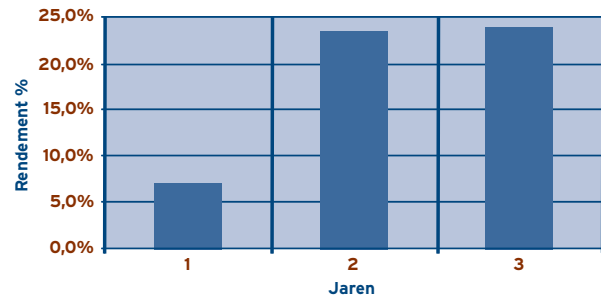
- Het rendement van Vastgoed Fundament Fonds N.V. is afhankelijk van het vermogen van de Directie om de beleggingsportefeuille samen te stellen en actief te beheren in overeenstemming met het beleggingsbeleid en de verplichtingen neergelegd in de Overeenkomst inzake Directievoering.
- Het risico dat 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.
- De Directie is, met inachtneming van het beleggingsbeleid, vrij in het al dan niet honoreren van verzoeken van de Stichting Beleggersgiro VFF om aandelen in Vastgoed Fundament Fonds N.V. aan het fonds te verkopen. De marktomstandigheden in acht nemend zal de Directie het verzoek zo mogelijk honoreren. Indien op grond van de marktomstandigheden en/of het beleggingsbeleid een verzoek tot verkoop van Aandelen aan Vastgoed Fundament Fonds N.V. niet wordt ingewilligd, zal het verzoek alsnog worden gehonoreerd zodra dit op grond van de marktomstandigheden en/of het beleggingsbeleid wel mogelijk is.

In paragraaf 6 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 de beleggingsinstelling. Op de jaarlijkse rendementen zijn belastingkosten en andere lasten 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 betreft, vanwege het operationeel worden van Vastgoed Fundament Fonds N.V. per 1 oktober 2003, slechts het rendement over het 4e kwartaal van 2003. Op het rendement in jaar 3 (2005) is, vanwege de datum van verschijnen van deze financiële bijsluiter, nog geen accountantscontrole toegepast.

De rendementen worden uitgedrukt in de waardeverandering van de handelskoers inclusief de uitgekeerde dividenden.

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 over 2005 bedraagt 3,84%. De kostenratio over 2004 en het 4e kwartaal van 2003 staan beschreven in paragraaf 10 van het prospectus. De kostenratio wordt berekend door de totale kosten per jaar te berekenen door de gemiddelde intrinsieke waarde van de beleggingsinstelling. Op de cijfers waarop de kostenratio is gebaseerd is, wegens het tijdstip van verschijnen van deze financiële bijsluiter, nog geen accountantscontrole toegepast.
- De Directie ontvangt bij zowel uitgifte als bij inkoop van aandelen door het fonds een kostenvergoeding van 0,5% van de handelskoers, welke mede dient ter dekking van aan derden verschuldigde provisie.
- De kosten van beleggingstransacties en de interestkosten zijn niet in de kostenratio verdisconteerd.
- De omloopfactor van Vastgoed Fundament Fonds N.V. over 2005 bedraagt 503%. Op de cijfers waarop de omloopfactor is gebaseerd is, wegens het tijdstip van verschijnen van deze financiële bijsluiter, nog geen accountantscontrole toegepast.
- 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: 0,08% directievergoeding per maand over de waarde van de activa alsmede 1,25% - 1,5% aanbrengprovisie vastgoedobjecten 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.
- Een gedetailleerde beschrijving van de bovengenoemde regelingen is opgenomen in paragraaf 10 van het prospectus.

D. COMMERCIËLE INFORMATIE

- De meest recente handelskoers wordt op beursdagen berekend en gepubliceerd in een landelijk verspreid dagblad en op de website (www.vastgoedfundamentfonds.nl).
- Er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke, gestaag stijgende dividenduitkering in de maanden: januari, april, juli en oktober.
- U kunt te allen tijde uittreden uit Vastgoed Fundament Fonds N.V. middels een opdracht daartoe aan Stichting Beleggersgiro VFF. De Directie is echter, met inachtneming van het beleggingsbeleid vrij in het al dan niet honoreren van verzoeken van de Stichting om aandelen Vastgoed Fundament Fonds N.V. aan Vastgoed Fundament Fonds N.V. te verkopen. De marktomstandigheden in achtnemend zal de Directie het verzoek zo mogelijk honoreren. Indien op grond van de marktomstandigheden en/of het beleggingsbeleid een verzoek tot verkoop van Aandelen aan Vastgoed Fundament Fonds N.V. niet wordt ingewilligd, zal het verzoek alsnog worden gehonoreerd zodra dit op grond van de marktomstandigheden en/of het beleggingsbeleid wel mogelijk is.

E. AANVULLENDE INFORMATIE

- Het volledige prospectus, alsmede de jaarrekening zijn kosteloos verkrijgbaar bij Annexum Beheer B.V., Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam. Vanaf 1 april 2006 verhuist Annexum Beheer B.V. naar Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.
- Voor aanvullende informatie of vragen kunt u ons bereiken via: 0800-fundament (gratis) of via 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.

De inhoud van deze financiële bijsluiter is gebaseerd op informatie zoals bekend per 6 februari 2006.

VASTGOED FUNDAMENT FONDS N.V.

ANNEXUM BEHEER B.V.

Postbus 75215, 1070 AE Amsterdam

Vanaf april 2006: Postbus 79032, 1070 NB Amsterdam

telefoon: 0800 – FUNDAMENT (gratis)

E-mail: info@annexum.nl / internet: www.annexum.nl of www.vastgoedfundamentfonds.nl