

REGISTRATIEDOCUMENT

IBUS FONDSEN BEHEER B.V.

november 2008

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
2.	WERKZAAMHEDEN VAN IBUS FONDSSEN BEHEER B.V.	3
2.1	Activiteiten van IBUS Fondsen Beheer B.V.	3
2.2	Soorten belegginginstellingen die IBUS Fondsen Beheer B.V. beheert	4
2.3	Soorten belegginginstellingen die IBUS Fondsen Beheer B.V. voornemens is te beheren	4
3.	BELEIDSBEPALERS VAN BEHEERDER	4
3.1	Beleidsbepalers van IBUS Fondsen Beheer B.V.	4
3.2	Medebeleidsbepalers van IBUS Fondsen Beheer B.V.	5
4.	ALGEMENE GEGEVENS OVER BEHEERDER	5
4.1	Algemene gegevens over IBUS Fondsen Beheer B.V.	5
4.2	Nummer en plaats van inschrijving in handelsregister	5
4.3	Beschrijving van de formele of feitelijke zeggenschapsstructuur waarin de beheerder met andere personen is verbonden.	5
5.	FINANCIËLE GEGEVENS OVER DE BEHEERDER	6
5.1	Accountantsverklaring betreffende minimumbedrag eigen vermogen	6
5.2	Accountantsverklaring betreffende de jaarrekening 2007	6
6.	PERIODIEKE INFORMATIEVERSTREKKING	7
6.1	Openbaarmaking van jaarrekening, jaarverslag en overige gegevens	7
6.2	Openbaarmaking van de halfjaarcijfers	7
6.3	Boekjaar van IBUS Fondsen Beheer B.V.	7
6.4	Verkrijging van informatie	8
7.	GEGEVENS OVER VERVANGING VAN IBUS FONDSSEN BEHEER B.V. EN EVENTUELE BEWAARDER	8
7.1	Vervanging beheerder en/of bewaarder	8
7.2	Intrekking vergunning van IBUS Fondsen Beheer B.V.	8

Registratiedocument

1. INLEIDING

IBUS Fondsen Beheer B.V. beschikt als beheerder over een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten ("**AFM**") voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in de artikelen 2:67 juncto 2:65 van de Wet op het Financieel toezicht ("**Wft**").

IBUS Fondsen Beheer B.V. mag, als beheerder die over een vergunning ex artikel 2:65 Wft beschikt - binnen de grenzen van die vergunning - beleggingsinstellingen op de markt brengen zonder voor die beleggingsinstellingen afzonderlijke vergunningen nodig te hebben. Ter verkrijging van de voornoemde vergunning dient IBUS Fondsen Beheer B.V. een registratiedocument beschikbaar te stellen. Dit registratiedocument zal na vergunningverlening deel uitmaken van elk prospectus als bedoeld in artikel 4:49, eerste lid, van de Wft, dat IBUS Fondsen Beheer B.V. opstelt voor de beleggingsinstelling(en) die het voornemens is te beheren.

IBUS Fondsen Beheer B.V. zal overeenkomstig artikel 4:48 het registratiedocument op de website beschikbaar stellen. Onderhavig registratiedocument bevat de gegevens zoals voorgeschreven in artikel 117 en Bijlage D van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (het "**Registratiedocument**"). Indien en voor zover de wet dit eist, zal het Registratiedocument aangepast worden.

2. WERKZAAMHEDEN VAN IBUS FONDSSEN BEHEER B.V.

Het voeren van beheer over één of meer beleggingsinstellingen alsmede over andere ondernemingen die zich bezig houden met het aanbieden van rechten van deelneming in de betreffende beleggingsinstelling, het rechtsreeks of middellijk vragen of verkrijgen van gelden of andere goederen aan onderscheidenlijk van derden ter deelneming in de betreffende belegginginstelling, het doen van beleggingen in onroerende zaken, financiële instrumenten, effecten alsmede in vermogenswaarden in het algemeen, het deelnemen in en het financieren van die ondernemingen, zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

2.1 Activiteiten van IBUS Fondsen Beheer B.V.

IBUS Fondsen Beheer B.V. en overige groepsentiteiten (de "**IBUS Company**") zijn actief in vastgoedinvesteringen, asset management en research en advies. De onderneming kenmerkt zich als een innovatieve en toonaangevende dienstverlener op vastgoedgebied voor particuliere en institutionele beleggers.

Gedreven door fundamentele research en een uitgebreid relatienetwerk, worden vastgoedactiviteiten ondernomen in die landen en vastgoedcategorieën waar op dat moment de meest aantrekkelijke rendement/ risico verhoudingen zich voordoen.

De IBUS Company ontwikkelt en belegt in kantoren, winkels, woningen en hotels in onder andere de Verenigde Staten, Groot-Brittannië, Frankrijk, Vietnam, Nederland en Duitsland. Meer dan de helft van de investeringen zijn in de loop der jaren succesvol verkocht. Verdeeld over kantoren in Nederland en de Verenigde Staten, is een team werkzaam van meer dan 30 professionals.

2.2 Soorten belegginginstellingen die IBUS Fondsen Beheer B.V. beheert

IBUS Fondsen Beheer B.V. beheert thans Duits Woningfonds IV B.V., een belegginginstellingen in de zin van de Wft. Het prospectus voor Duits Woningfonds IV B.V. is ter goedkeuring voorgelegd aan de AFM en goedgekeurd op 19 november 2008.

2.3 Soorten belegginginstellingen die IBUS Fondsen Beheer B.V. voornemens is te beheren

IBUS Fondsen Beheer B.V. is voornemens om in de toekomst op te treden als beheerder van closed-end belegginginstellingen in de zin van de Wft die – direct of indirect – beleggen in vastgoed in onder meer de Verenigde Staten, Groot-Brittannië, Frankrijk, Vietnam, Nederland en Duitsland. De belegginginstellingen die IBUS Fondsen Beheer B.V. zal beheren kunnen zowel rechtspersonen als niet-rechtspersonen zijn.

3. BELEIDSBEPALERS VAN BEHEERDER

3.1 Beleidsbepalers van IBUS Fondsen Beheer B.V.

Het (dagelijks) beleid van IBUS Fondsen beheer B.V. wordt bepaald door:

(a) Ton (Anthonie Willem) Luyk (geboren op 23 maart 1951)

Voor zijn indiensttreding bij IBUS in maart 1997 heeft de heer Luyk gedurende meer dan twintig jaar alle facetten van het bankwezen doorlopen. Als Hoofd Treasury en Cash Management bij de ING Bank Eindhoven was hij verantwoordelijk voor alle bancaire producten voor de grootste accounts en was hij vanaf de start van IBUS betrokken bij de ontwikkeling van haar producten en relaties. Sinds 2003 vormt de heer Luyk samen met de heer Morshuis de statutaire directie van IBUS en houdt hij zich bezig met alle investor relations activiteiten.

(b) **Pepijn (Roelf Pepijn) Morshuis (geboren op 9 januari 1966)**

De heer Morshuis is in 1995 bij IBUS in dienst getreden. Hij was hiervoor werkzaam bij Arthur Andersen in Rotterdam. Na 2 jaar als controller werkzaam te zijn geweest, was de heer Morshuis van 1997 tot en met 1999 verantwoordelijk voor het Engelse en Franse asset management. Van 2000 tot 2003 was hij directeur van IBUS Management & Development, Inc. en in die hoedanigheid verantwoordelijk voor alle Amerikaanse activiteiten. Sinds 2003 vormt de heer Morshuis samen met de heer Luyk de statutaire directie van IBUS en houdt zich bezig met alle operationele- en vastgoedactiviteiten.

3.2 **Medebeleidsbepalers van IBUS Fondsen Beheer B.V.**

De heren Luyk en Morshuis, bestuurders van onder meer IBUS Asset Management B.V., IBUS Holding B.V. en IBUS Investment Pool B.V., zijn medebeleidsbepalers van IBUS Fondsen Beheer B.V. Daarnaast merkt de Autoriteit Financiële Markten de bestuurders van IBUS Participatie B.V., heren M.J. Molier, N.A.W.M. Panken en Dinvest B.V. (met bestuurder A.N.M. Lahaije), aan als medebeleidsbepalers van IBUS Fondsen Beheer B.V. conform Bijlage D, behorend bij artikel 117 van het besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

IBUS Fondsen Beheer B.V. heeft geen Raad van Commissarissen.

4. **ALGEMENE GEGEVENS OVER BEHEERDER**

4.1 **Algemene gegevens over IBUS Fondsen Beheer B.V.**

IBUS Fondsen Beheer B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Haarlemmermeer en kantoorhoudende te (1186 DM) AMSTELVEEN, aan de Krijgsman 6. IBUS Fondsen Beheer B.V. is opgericht bij notariële akte op 28 augustus 1997. Op 18 december 2007 is door de Autoriteit Financiële Markten een vergunning verleend op grond van artikel 2:67 van de Wft.

4.2 **Nummer en plaats van inschrijving in handelsregister**

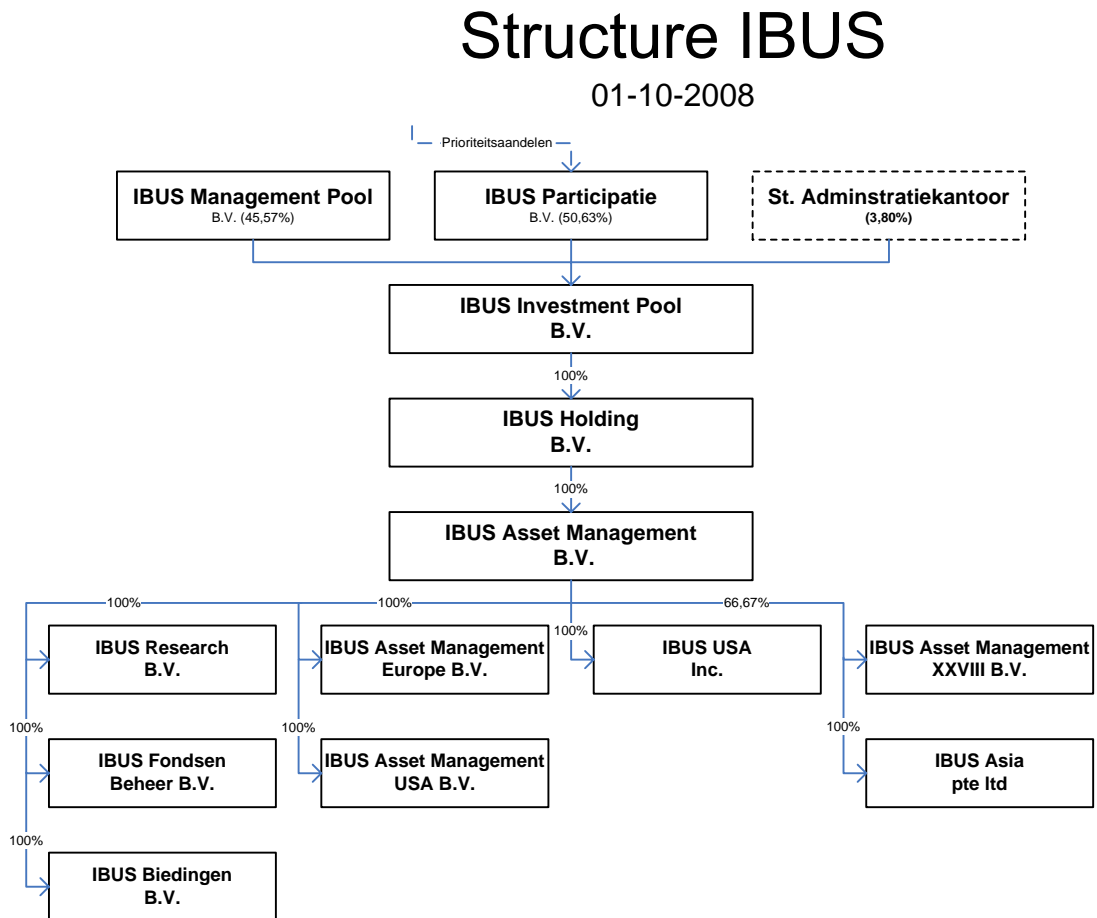
IBUS Fondsen Beheer B.V. is ingeschreven in de Kamer van Koophandel te Amsterdam, onder nummer 34100611.

4.3 **Beschrijving van de formele of feitelijke zeggenschapsstructuur waarin de beheerder met andere personen is verbonden.**

IBUS Fondsen Beheer B.V. is 100%-dochtermaatschappij van IBUS Asset Management B.V., welke vennootschap een 100%-dochtermaatschappij is van IBUS Holding B.V. IBUS Holding B.V. is een 100%-dochtermaatschappij van IBUS Investment Pool B.V. Deze laatstgenoemde vennootschap heeft drie aandeelhouders, te weten IBUS Management

Pool B.V. (45,57%), IBUS Participatie B.V. (50,63%) en Stichting Werknemersparticipaties IBUS Investment Pool (3,80%).

Het organogram ziet er als volgt uit:



5. FINANCIËLE GEGEVENS OVER DE BEHEERDER

5.1 Accountantsverklaring betreffende minimumbedrag eigen vermogen

IBUS fondsen Beheer B.V. beschikt over het wettelijk voorgeschreven minimumbedrag aan eigen vermogen als bedoeld in artikel 3:53 van de Wft. Conform artikel 48, onder c, van het Besluit prudentiële regels Wft bedraagt het eigen vermogen ten minste 225.000 euro. Voor de accountantsverklaring dienaangaande wordt verwezen naar de bijlage van dit Registratiedocument.

5.2 Accountantsverklaring betreffende de jaarrekening 2007

De jaarrekening 2007 bestaande uit de balans per 31 december 2007 en de winst-en-verliesrekening over 2007 met de toelichting van IBUS Fondsen Beheer B.V. (naamswijziging in 2007; statutaire naam voordien was IBUS Asset Management UK B.V.) is door de accountant gecontroleerd. De jaarrekening 2007 met accountantsverklaring is gepubliceerd op de website www.ibus.nl.

6. **PERIODIEKE INFORMATIEVERSTREKKING**

6.1 **Openbaarmaking van jaarrekening, jaarverslag en overige gegevens**

Ingevolge artikel 4:52, eerste lid, van de Wft en artikel 120 van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen maakt IBUS Fondsen Beheer B.V. binnen vier maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening, een jaarverslag en overige gegevens (de "**Financiële Gegevens**") als bedoeld in de artikelen 361, eerste lid, onderscheidenlijk 392, eerste lid, onderdelen a tot en met h, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, openbaar via zijn website www.ibus.nl. Op verzoek kunnen de deelnemers in de beleggingsinstelling kosteloos een afschrift van de Financiële Gegevens verkrijgen via IBUS Fondsen Beheer B.V., kantoorhoudende aan de Krijgsman 6 te Amstelveen (1186 DM).

Gelijktijdig met de publicatie op de website deelt IBUS Fondsen Beheer B.V. in een landelijk verspreid Nederlands dagblad dan wel aan het adres van iedere deelnemer in de beleggingsinstellingen, mee dat voor deelnemers op verzoek bij IBUS Fondsen Beheer B.V. een afschrift van de Financiële Gegevens van IBUS Fondsen Beheer B.V. en/of de beleggingsinstelling voor de deelnemers in de beleggingsinstelling kosteloos verkrijgbaar is.

6.2 **Openbaarmaking van de halfjaarcijfers**

Ingevolge artikel 4:52, tweede lid, van de Wft en artikel 120 van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen maakt IBUS Fondsen Beheer B.V. binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar halfjaarcijfers openbaar via zijn website www.ibus.nl. Op verzoek kunnen de deelnemers in de beleggingsinstelling kosteloos een afschrift van de halfjaarcijfers verkrijgen via IBUS Fondsen Beheer B.V., kantoorhoudende aan de Krijgsman 6 te Amstelveen (1186 DM).

Gelijktijdig met de publicatie op de website deelt IBUS Fondsen Beheer B.V. in een landelijk verspreid Nederlands dagblad dan wel aan het adres van iedere deelnemer in de beleggingsinstellingen, mee dat voor deelnemers op verzoek bij IBUS Fondsen Beheer B.V. een afschrift van de halfjaarcijfers van IBUS Fondsen Beheer B.V. en/of de beleggingsinstelling voor de deelnemers in de beleggingsinstelling kosteloos verkrijgbaar is.

6.3 **Boekjaar van IBUS Fondsen Beheer B.V.**

De statuten van IBUS Fondsen Beheer B.V. bepalen dat het boekjaar van de vennootschap gelijk is aan het kalenderjaar.

6.4 **Verkrijging van informatie**

De statuten, de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers van IBUS Fondsen Beheer B.V. zijn voor een ieder beschikbaar via de website www.ibus.nl. Afschriften van voornoemde documenten zijn voor deelnemers in de beleggingsinstelling(en) op verzoek kosteloos verkrijgbaar via IBUS Fondsen Beheer B.V., kantoorhoudende aan de Krijgsman 6 te Amstelveen (1186 DM).

7. **GEGEVENS OVER VERVANGING VAN IBUS FONDSEN BEHEER B.V. EN EVENTUELE BEWAARDER**

7.1 **Vervanging beheerder en/of bewaarder**

Aangezien er thans nog geen beleggingsinstellingen door IBUS Fondsen Beheer B.V. worden beheerd en er geen bewaarder in de zin van de Wft is, zijn over eventuele vervanging van de beheerder of de bewaarder geen gegevens beschikbaar.

7.2 Intrekking vergunning van IBUS Fondsen Beheer B.V.

IBUS Fondsen Beheer B.V. verklaart hierbij dat een verzoek aan de Autoriteit Financiële Markten ingevolge artikel 1:104, eerste lid, onderdeel a van de Wft tot intrekking van de vergunning als bedoeld in paragraaf 4.1 van het Registratiedocument bekend zal worden gemaakt:

- (a) in een landelijk verspreid Nederlands dagblad; of
- (b) aan het adres van iedere deelnemer, alsmede op de website van IBUS Fondsen Beheer B.V.

Amstelveen, november 2008