



Fondsprofiel

Fondsnaam	Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V..
Sector	Winkels.
Actuele fondsomvang	EUR 457.086.000 (01-01-2010).
Rendementsprognose	Verwacht lange termijn gemiddeld jaarlijks totaalrendement: 7,5%.
Risicoprofiel	Core beleggingsstijl, laag en midden risicoprofiel volgens eigen ontwikkeld model op asset niveau.
Looptijd	Onbepaalde looptijd, semi open end fonds.
Vreemd vermogen	Maximaal 30%, waarvan 10% afgedekt door commitments.
Fiscale structuur	Fiscale beleggingsinstelling, FBI.
Management fee	0,50%, exclusief BTW, van de waarde van het vastgoed in het fonds.
Governance	Het fonds staat onder toezicht van een eigen Raad van Commissarissen.
Aandeelhouders	Institutionele beleggers.

Fondskarakteristieken

Aantal objecten	25 objecten.
Referentieprojecten	De Promesse (Lelystad), Muntpassage (Weert), De Parade (Bergen op Zoom), Beurspassage (Amsterdam) en Achterdoelen (Ede).
Strategie	De strategie is gericht op diversificatie, zowel wat betreft risicospreiding (met name laag en midden) als regionale spreiding in Nederland, met een focus op kernregio's met een gunstig economisch en demografisch perspectief. Groei van het fonds vindt plaats middels actief portefeullemangement.

Profiel Bouwinvest

Bouwinvest Real Estate Investment Management (REIM) B.V. ("Bouwinvest") is opgericht in 2003 als gevolg van de afscheiding van de management-organisatie van het Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid (bpf-BOUW). Bouwinvest bestaat uit drie business units: Asset Management, Projectontwikkeling en International Investments, ondersteund door een aantal stafafdelingen.

Met een totaal belegd vermogen van circa EUR 5,1 miljard is Bouwinvest een van de grootste onafhankelijke vastgoedvermogensbeheerders in Nederland voor institutionele

investeerders, met als grootste aandeelhouder het pensioenfonds bpfBOUW. De beleggingsportefeuille is ondergebracht in een familie van fondsen waaronder het Dutch Institutional Retail Fund N.V..

Een eigen pijplijn, strategische/ kwalitatieve turn key aankopen en zorgvuldig portefeullemangement zorgen voor een continue vitalisering en optimalisering van onze portefeuille. Mede daardoor hebben we een langjarig track record opgebouwd van projecten in verschillende vastgoedsectoren, zowel als ontwikkelaar als belegger.

Winkelvastgoed als beleggingscategorie

Het consumentenvertrouwen en de consumptieve bestedingen zijn fundamentele factoren die als basis gezien kunnen worden voor de winkelvastgoedmarkt. Er is een correlatie tussen de prestatie van winkelvastgoed en de consumenten indicatoren van het voorgaande jaar. De vertraagde reactie van de winkelmarkt zorgt ervoor dat de volatiliteit lager is dan die voor de belangrijkste economische indicatoren.

Ondanks de aantrekkelijkheid van de winkelsector als geheel, zijn er aanzienlijke regionale verschillen binnen de Nederlandse winkelmarkt en tussen de verschillende typen winkellocaties. De meest opvallende verschillen hebben betrekking op de demografische structuur en groei, en de vraag/aanbod verhoudingen in de verschillende lokale winkelmarkten. De variatie in deze factoren resulteert in verschillen in absoluut prijsniveau en prijsontwikkeling in de verschillende regio's.

Nederland heeft altijd een strikt planningsregime gehad. Dit heeft geleid tot een winkelmarkt met een hiërarchische structuur van binnensteden, stadsdeel-, wijk- en buurt-winkelcentra. Vanwege de verschillende functies van deze winkelcentra, is de concurrentie tussen de verschillende winkelcentra beperkt. Sinds het begin van de jaren negentig is de regelgeving versoepeld. Het belangrijkste resultaat van deze versoepeling is de enorme toename van het aantal grootschalige detailhandelconcentraties aan de rand van

steden. Daarnaast is er in de afgelopen jaren ook flink geïnvesteerd in het kwalitatief verbeteren van binnensteden en in de verbetering van toegankelijkheid en parkeerfaciliteiten van deze locaties aangezien dit type winkellocatie als belangrijkste winkellocatie gezien wordt. Door dit karakter bieden binnensteden een goede basis voor toekomstige beleggingen in de winkelmarkt.

De winkelbeleggingsmarkt kan als volgt worden gekarakteriseerd:

- investeringen in winkelvastgoed hebben een laag risicoprofiel als gevolg van de lage volatiliteit in prestaties, met als resultaat een stabiele instroom van de huurinkomsten. Een vergelijking van de standaarddeviaties van de verschillende beleggingscategorieën, of vastgoedsectoren, toont aan dat winkelinvesteringen het laagste risicoprofiel kennen;
- doordat de winkelmarkt reageert op de consumentenbestedingen - een afgeleide van de economische cyclus - en het aanbod beperkt is, is de winkelmarkt niet zo cyclisch als de kantoren- en bedrijfsruimten vastgoedmarkten en is daardoor minder gevoelig voor economische ontwikkelingen;
- winkelinvesteringen bieden de mogelijkheid om waarde toe te voegen door middel van actief asset management, bijvoorbeeld het managen van de huurdersmix van de portefeuille door de selectie van specifieke retailers.

[kijk voor meer informatie op www.bouwinvest.nl](http://www.bouwinvest.nl)

Aan de inhoud van deze factsheet kunnen geen rechten worden ontleend. Deze factsheet bevat geen volledige informatie. De inhoud van deze factsheet wordt in zijn geheel beheerst door de voorwaarden van het Informatie Memorandum met betrekking tot het fonds welke op aanvraag beschikbaar is danwel zal worden gesteld. Dit materiaal houdt geen verkoop of een aanbod in tot het kopen van aandelen in het fonds en deze factsheet is slechts opgesteld om interesse van potentiële beleggers te polsen. Bouwinvest is vrijgesteld van de vergunningplicht o.g.v. artikel 2:65 Wft en staat uit dien hoofde niet onder toezicht van de AFM en DNB.

- Kernregio's hoofdwinkelgebieden Nederland



Contactgegevens

Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V.

Investor Relations

La Guardiaweg 4,

1043 DG Amsterdam

Nederland

E IR@bouwinvest.nl

F + 31 20 677 1700