

Insinger de Beaufort Real Estate Equity Fund Financiële Bijsluiter

Financiële Bijsluiter

Voor producten als dit product is het opstellen van een 'financiële bijsluiter' verplicht. Deze financiële bijsluiter is een document van Insinger de Beaufort Real Estate Equity Fund (hierna in het kort "IdB Real Estate Equity Fund" of "het Fonds"). De financiële bijsluiter is opgesteld volgens een vaste opzet. Het doel is u op hoofdlijnen een beeld te geven van IdB Real Estate Equity Fund en om u in staat te stellen dit product beter te vergelijken met andere financiële producten. Deze financiële bijsluiter geeft geen informatie die op uw persoonlijke situatie is toegesneden en geeft geen uitputtende beschrijving van de voor u geldende rechten en plichten.

Verdere details over IdB Real Estate Equity Fund vindt u in het prospectus. IdB Real Estate Equity Fund raadt u aan ook hiervan kennis te nemen. De financiële bijsluiter wordt actueel gehouden.

Korte weergave van de beleggingsinstelling

IdB Real Estate Equity Fund is een subfonds van Insinger de Beaufort Umbrella Fund N.V. Dit fonds is opgericht in 1990 onder de naam GIM Umbrella Fund N.V.

Per 1 juli 2003 is het beleggingsbeleid gewijzigd. Het Fonds is van een zogenaamde multi-manager fonds, gewijzigd in een "direct equity" fonds. De directie van het Fonds wordt gevormd door Insinger de Beaufort Asset Management N.V., statutair gevestigd in Amsterdam. Insinger de Beaufort Asset Management N.V. is een volledige dochter van Bank Insinger de Beaufort N.V. De depotbank van IdB Real Estate Equity Fund is Bank Insinger de Beaufort N.V. Het Fonds is gevormd voor onbepaalde tijd. De externe accountant van het Fonds is Ernst & Young Accountants te Amsterdam.

De overige subfondsen van Insinger de Beaufort Umbrella Fund N.V. (waarvoor aparte financiële bijsluiters zijn opgesteld) zijn:

- Insinger de Beaufort Global Convertible Fund
- Insinger de Beaufort Equity Income Fund.

Beleggingsgegevens

Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid van het Fonds is zowel gericht op vermogensgroei als op het verwerven van inkomsten.

IdB Real Estate Equity Fund streeft ernaar een zo hoog mogelijk beleggingsresultaat te behalen, gegeven de risico's van de onroerend goedmarkten.

De doelstelling kan enerzijds worden verwezenlijkt door te beleggen in beleggingsinstellingen of REIT's (Real Estate Investment Trusts) die direct of indirect actief zijn in de vastgoedsector en anderzijds door te beleggen in effecten van ondernemingen die op hun beurt direct of indirect actief zijn in de vastgoedsector. In lijn met genoemde beleggingsdoelstellingen van het Fonds wordt belegd in effecten die genoteerd zijn op de beurzen van de gevestigde markten of in beleggingsinstellingen die in deze markten beleggen.

Het is het Fonds voorts toegestaan een gedeelte van de portefeuille in contanten aan te houden dan wel te beleggen in geldmarktfondsen. Het Fonds kan ongelimiteerd liquiditeiten aanhouden.

De doelstelling kan tevens worden verwezenlijkt door het beheer over een gedeelte van de portefeuille te delegeren van aan externe vermogensbeheerders, bijv. in de vorm van een discretionair mandaat.

De effecten, beleggingsinstellingen en/of REIT's en/of CFD's (contracts-for-differences) waarin wordt belegd kunnen (incidenteel) gebruik maken van strategieën en instrumenten, waaronder arbitrage, toepassing van het hefboomeffect door financiering met vreemd kapitaal ("leverage"), blanco verkopen ("short selling") en financiële instrumenten met een wereldwijde werkingssfeer. Het doel hiervan is het verwezenlijken van een portefeuille-opbouw die gekenmerkt wordt door een geringere correlatie met, of afhankelijkheid van, de richting waarin de belangrijkste financiële markten zich ontwikkelen, waardoor de risico/rendementverhouding van de portefeuille verder verbeterd.

Wij wijzen erop dat afgeleide instrumenten uitsluitend ten behoeve van het afdekken van risico's mogen worden toegepast en niet om gebruik te maken van het hefboomeffect door financiering met vreemd kapitaal ("leverage").

Voor alle duidelijkheid wijzen wij erop dat bovenvermelde beleggingstechnieken tevens kunnen worden gebruikt in de beleggingsinstellingen waarin het Fonds kan beleggen.



Insinger de Beaufort Real Estate Equity Fund Financiële Bijsluiter

IdB Real Estate Equity Fund heeft geen benchmark. Het Fonds streeft ernaar om ieder jaar een positief rendement te behalen, maar negatieve rendementen kunnen niet worden uitgesloten.

Financiële risico's

De waardeontwikkeling van de rechten van deelneming in het Fonds is afhankelijk van de ontwikkelingen op 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. Er worden geen garanties gegeven dat de beleggingsdoelstellingen van het Fonds zullen worden gerealiseerd.

Afgezien van het aankoopbedrag zijn er geen andere financiële verplichtingen bij uw deelname aan IdB Real Estate Equity Fund. Wij wijzen u op de volgende algemene en productspecifieke risico's:

- Aan beleggingen in het Fonds zijn financiële risico's verbonden. Het Fonds is onderworpen aan fluctuaties van de vastgoedsector en aandelenmarkten betreffende ondernemingen die daarin actief zijn. De prijs van de aandelen kan fluctueren.
- Door hoofdzakelijk te beleggen in ondernemingen die actief zijn in de vastgoedsector en in aandelen in beleggingsinstellingen die beleggen in ondernemingen die actief zijn in dezelfde sector loopt men het risico dat is verbonden aan een grote concentratie van beleggingen van dat soort en in die sector.
- De waarde van een belegging kan worden beïnvloed door valutaschommelingen. De koers van de euro kan stijgen ten opzichte van een andere valuta waarin de prijs van een belegging wordt uitgedrukt. Valutarisico's kunnen worden afgedekt door middel van het gebruik van valutatermijntransacties en valuta-opties.
- Het is mogelijk dat een ten behoeve van het Fonds ingenomen positie niet tijdig tegen een redelijke prijs kan worden geliquideerd.
- Een uitgevende instelling of een tegenpartij kan in gebreke blijven. Bij aan- en verkooptransacties zullen over het algemeen slechts kortlopende vorderingen ontstaan waardoor het risico laag is, aangezien levering plaatsvindt tegen (vrijwel) gelijktijdige ontvangst van de tegenprestatie.
- Het risico bestaat dat een afwikkeling van een transactie via een betaalsysteem niet plaatsvindt

zoals verwacht, omdat de betaling of levering van de financiële instrumenten door een tegenpartij niet of niet op tijd of zoals verwacht plaatsvindt.

- Verlies kan optreden van in bewaring gegeven activa als gevolg van insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de bewaarnemer.
- Een groot aantal uittredingen, waardoor in een dergelijk geval op korte termijn beleggingen moeten worden verkocht om aan de terugbetalingsverplichting te voldoen, kan nadelig zijn voor de resultaten van het Fonds.
- Een belegging in het Fonds beoogt niet bescherming te bieden tegen inflatie.
- Financiële en fiscale wetgeving is aan verandering onderhevig. Financiële en fiscale voordelen die bestonden ten tijde van de toetreding kunnen in uw nadeel wijzigen.
- Het vermogen van het Fonds is juridisch gezien niet afgescheiden van het vermogen van de overige subfondsen van Insinger de Beaufort Umbrella Fund N.V. Een negatief vermogen van een ander subfonds kan worden omgeslagen over het vermogen van het Fonds.

Voor een uitgebreide risicobeschrijving verwijzen wij naar het prospectus.

Het risico dat u uw inleg niet terugkrijgt

Het risico dat u uw inleg niet terugkrijgt bij een gehele looptijd (1 jaar):



Wat kan er gebeuren in het ergste geval

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

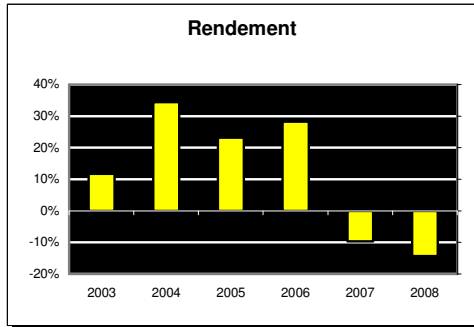
Beleggingsresultaten

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 beleggingen kan fluctueren. In het



Insinger de Beaufort Real Estate Equity Fund Financiële Bijsluiter

verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.



Vanwege een structurele verandering van het beleggingsbeleid per 1 juli 2003, is het rendement vanaf die datum weergegeven.

Bedrijfsinformatie

Belastingen

IdB Real Estate Equity Fund heeft de status van fiscale beleggingsinstelling conform artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting. Dit betekent onder meer dat IdB Real Estate Equity Fund is onderworpen aan een vennootschappelijk tarief van 0%, mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan.

De uitgekeerde dividenden van het Fonds zijn onderworpen aan inhouding van Nederlandse dividendbelasting (thans 15%). De ingehouden dividendbelasting is verrekenbaar met de verschuldigde vermogensrendementsheffing (zie volgende alinea).

De waarde van de deelnemingsrechten in IdB Real Estate Equity Fund valt voor de Nederlandse belastingplichtige in box 3. Beleggers betalen per saldo 1,2% vermogensrendementsheffing per jaar over het gemiddelde netto vermogen in box 3.

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.

Kosten

De Total Expense Ratio ("TER") ook wel "kostenratio" genoemd, wordt berekend door de kosten te delen

door de gemiddelde intrinsieke waarde gedurende het jaar. De gemiddelde intrinsieke waarde wordt berekend op basis van de intrinsieke waarde van het Fonds per 31 december van het voorgaande jaar, per 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december van het lopende jaar. Hierbij worden de beide bedragen per 31 december voor 50% meegewogen.

De TER over het boekjaar 2008 bedroeg 1,62% exclusief prestatievergoeding en 1,62% inclusief prestatievergoeding. De TER bedroeg gemiddeld over de jaren 2003 tot en met 2008 1,60% exclusief prestatievergoeding en 3,92% inclusief prestatievergoeding.

Voor het boekjaar 2009 wordt een TER verwacht van ongeveer 1,70%. Dit getal is een schatting op basis van historische gegevens. Tevens is in deze schatting rekening gehouden met de verhoging van de beheervergoeding per maart 2007. Er is hierbij echter geen rekening gehouden met eventuele prestatievergoedingen.

De beheervergoeding, die is verdisconteerd in de TER bedraagt jaarlijks 1,50% van de waarde van de beleggingen. Daarnaast zijn er nog administratieve en overige kosten van circa 0,17%. Voorts wordt er een prestatievergoeding ingehouden van 20% over het absolute (positieve) rendement boven de high water mark.

Transactieprijs

U dient rekening te houden met een vaste vergoeding van 0,20% opslag en 0,20% afslag ten opzichte van de intrinsieke waarde ter dekking van de aan- respectievelijk verkoopkosten van de effecten waarin het Fonds belegt. Deze op- of afslag komt geheel ten goede aan het Fonds, waardoor deze aan- en verkoopkosten kunnen worden voldaan zonder dat zittende beleggers hierdoor worden benadeeld. Of een op- of afslag voor deze vergoeding wordt gehanteerd is afhankelijk van de vraag of het Fonds per saldo aandelen uitgeeft (hetgeen leidt tot een opslag) of inkoopt (hetgeen leidt tot een afslag). De aldus vastgestelde koers wordt "transactieprijs" genoemd.

Deelname

Deelname via de Stichting Insinger Beleggingsrekening (hierna: "Insinger Beleggingsrekening") geschiedt overeenkomstig de voorwaarden van de Insinger Beleggingsrekening. Veelal komt deelname via de Insinger



Insinger de Beaufort Real Estate Equity Fund Financiële Bijsluiter

Beleggingsrekening tot stand door tussenkomst van een tussenpersoon.

De aankoopkosten van aandelen van IdB Real Estate Equity Fund via de Insinger Beleggingsrekening bedragen maximaal 0,50% van de totale transactieprijs. Voorts dient u rekening te houden met een aanbrengprovisie van maximaal 2,5% van de totale transactieprijs. Deze aanbrengprovisie is afhankelijk van hetgeen u eventueel hieromtrent met uw tussenpersoon bent overeengekomen.

Bij verkoop van uw aandelen worden er geen verkoopkosten in rekening gebracht.

Omloopfactor

De omloopfactor wordt berekend door het totaal aan effectentransacties (aankopen + verkopen = Totaal 1) minus het totaal aan transacties (uitgifte + inkopen = Totaal 2) met aandeelhouders te delen door de gemiddelde intrinsieke waarde van de beleggingsinstelling (X). De berekening van de gemiddelde intrinsieke waarde is gelijk aan de berekening die voor de expense ratio wordt gebruikt. Volgens formule wordt de omloopfactor dan: $(\text{Totaal 1} - \text{Totaal 2}) / X * 100$.

De omloopfactor bedroeg over het boekjaar 2008, 0,33.

Retourprovisies

Er is ten tijde van het opstellen van deze Financiële Bijsluiter geen sprake van retourprovisies en/of andere voordelen in verband met het uitvoeren van transacties ten behoeve van het Fonds.

Overige provisies

Indien deelname in het Fonds geschiedt via een derde, bijvoorbeeld een tussenpersoon, kan deze derde een doorloopvergoeding ontvangen van maximaal 0,35%, gebaseerd op het totaal via hem ingebracht vermogen. Deze provisies worden echter niet betaald uit het vermogen van het Fonds.

Commerciële informatie

Iedere werkdag stelt de directie de waarde vast van de aandelen van IdB Real Estate Equity Fund. Deze intrinsieke waarde wordt iedere werkdag gepubliceerd op de website van de directie. De transactieprijs wordt gepubliceerd in de Officiële Prijscourant van Euronext, op de beurspagina's van de landelijke dagbladen alsmede op de website van de directie.

Het is iedere werkdag mogelijk uit te treden uit het Fonds door verkoop aan het Fonds. Indien de directie van mening is dat bijzondere omstandigheden op enig moment daartoe noodzaken, kan uitgave of inname van de aandelen in het belang van haar deelnemers worden gelimiteerd of opgeschort. Een besluit tot opschorting zal door IdB Real Estate Equity Fund zo spoedig mogelijk worden gepubliceerd in de Officiële Prijscourant van Euronext Amsterdam.

Dividend beleid

Teneinde te voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld aan de status van fiscale beleggingsinstellingen, zal het Fonds binnen acht maanden na afloop van het boekjaar de voor uitkering vastgestelde winst aan de aandeelhouders uitkeren. Daarnaast kan het Fonds winstuitkeringen doen aan aandeelhouders ten laste van de zogenaamde "agioreserve". De betaalbaarstelling van dividend zal worden gepubliceerd in de Officiële Prijscourant van Euronext, in een van de landelijk verspreide dagbladen en op de website van de directie.

Aanvullende informatie

Verdere informatie, zoals het volledige prospectus en de (half)jaarrekening is op aanvraag kosteloos te verkrijgen bij de directie, Insinger de Beaufort Asset Management N.V.

Voor actuele informatie verwijzen wij u naar de website van de directie.

Insinger de Beaufort Umbrella Fund N.V.

Herengracht 537

1017 BV Amsterdam

T: +31 20 521 54 50

F: +31 20 521 54 69

W: www.insinger.com

E: clientservices@insinger.com

Voor eventuele vragen of klachten kunt u zich richten tot uw contactpersoon binnen Insinger de Beaufort Asset Management N.V. dan wel de cliëntenremisier via welke u aandelen van het Fonds heeft gekocht.

De Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) is de toezichthouder op de financiële bijsluiter. Voor vragen kunt u de Toezichtlijn van de AFM bellen: 0900-540-0540 of kijken op de website www.afm.nl.

Deze financiële bijsluiter is bijgewerkt tot en met 1 april 2009.