

**B&S VASTGOED NEDERLAND N.V.  
TE LAREN**

**Halfjaarverslag 2008**

## **INHOUDSOPGAVE**

## **Pagina**

### **RAPPORT**

1	Opdracht	2
2	Samenstellingsverklaring	2
3	Algemeen	2
4	Resultaat	3
5	Financiële positie	4
6	Fiscale positie	5

### **HALFJAARREKENING**

1	Balans per 30 juni 2008	7
2	Winst-en-verliesrekening over 2008	9
3	Toelichting op de balans per 30 juni 2008	10
4	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2008	18

### **BIJLAGEN**

1	Waarde vastgoedbeleggingen	21
---	----------------------------	----

# RAPPORT

Aan de directie en Raad van Commissarissen van  
B&S Vastgoed Nederland N.V.  
Torenlaan 19a  
1251 HE Laren (NH)

Geachte directie en raad van commissarissen,

Hierbij brengen wij verslag uit over de periode van 1 januari 2008 tot en met 30 juni 2008 van de vennootschap.

## **1 OPDRACHT**

De directie heeft het halfjaarverslag 2008 van de vennootschap, waarin begrepen de balans met tellingen van € 124.370.785 en de winst-en-verliesrekening sluitende met een resultaat na belastingen van € 701.672, samengesteld.

Op dit halfjaarverslag 2008 is geen accountantscontrole uitgevoerd.

## **2 ALGEMEEN**

### **2.1 Statutaire doelstellingen**

De vennootschap heeft volgens artikel 2 van de statuten ten doel het beleggen van vermogen in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

Als gevolg van de financieringsgraad op balansdatum voldoet de vennootschap niet aan de voorwaarden voor een fiscale beleggingsinstelling.

### **2.2 Bestuur**

Per balansdatum wordt de directie gevoerd door Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen B.V. te Laren.

### **2.3 Raad van Commissarissen**

Per balansdatum bestaat de Raad van Commissarissen uit de volgende personen:

Drs. C.M.A. Bosman, voorzitter  
Drs. H.W. Breukink, plaatsvervangend voorzitter  
Prof. Dr. J. Koelewijn, lid.

**4 RESULTAAT**

	2008		2007	
	x € 1.000	%	x € 1.000	%
<b>Netto-omzet</b>	3.400	100,0	389	100,0
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-1.282	-37,8	-11.668	-3.002,5
<b>Som bedrijfsopbrengsten</b>	<u>2.118</u>	<u>62,2</u>	<u>-11.279</u>	<u>-2.902,5</u>
<b>Kosten</b>				
Exploitatiekosten	92	2,7	3	0,7
Emissie- en oprichtingskosten	-	-	938	241,4
Algemene kosten	188	5,5	37	9,5
	<u>280</u>	<u>8,2</u>	<u>978</u>	<u>251,6</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<u>1.838</u>	<u>54,0</u>	<u>-12.257</u>	<u>-3.154,1</u>
Financiële baten en lasten	-1.136	-33,4	-714	-183,8
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<u>702</u>	<u>20,6</u>	<u>-12.971</u>	<u>-3.337,9</u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-	-	-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><u>702</u></u>	<u><u>20,6</u></u>	<u><u>-12.971</u></u>	<u><u>-3.337,9</u></u>

## 5 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	30-6-2008		31-12-2007	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<b>Beschikbaar op lange termijn:</b>				
Eigen vermogen	31.610		-12.926	
Langlopende schulden	75.484		63.350	
		107.094		50.424
<b>Waarvan vastgelegd op lange termijn:</b>				
Beleggingen in vastgoed	115.328		91.848	
Beleggingen in deelnemingen	5.121		4.366	
		120.449		96.214
Vastgelegd op lange termijn, gefinancierd met middelen op korte termijn		-13.355		-45.790
Dit bedrag is als volgt aangewend:				
Vorderingen	2.423		5.336	
Liquide middelen	1.498		6	
		3.921		5.342
Af: kortlopende schulden		17.276		51.132
Werkkapitaal		-13.355		-45.790

### 5.1 Ontwikkelingen 2008

Per 30 juni 2008 zijn de 443.209 geplaatste certificaten uitgegeven door de Stichting Administratiekantoor B&S aan de deelnemers.

De in de tweede helft van 2008 wordt naar verwachting het restant van de 1e emissie van certificaten van aandelen (51.791 stuks) geplaatst.

### 5.2 Waarde per certificaat van aandeel

De intrinsieke waarde is het eigen vermogen per balansdatum gedeeld door het aantal uitstaande certificaten van aandelen. Per 30 juni 2008 bedraagt de intrinsieke waarde per certificaat van aandeel € 71,32.

De handelskoers is het eigen vermogen per balansdatum gecorrigeerd met de eerste afwaardering op de vastgoedbeleggingen en deelnemingen, de oprichtings- en marketingkosten en het resultaat van de financiële instrumenten en de door de directie vastgestelde op- of afslag als gevolg van de marktomstandigheden. De afwaardering op de vastgoedbeleggingen en deelnemingen en de oprichtings- en marketingkosten worden voor de bepaling van de handelskoers in 10 jaar (de verwachte beleggingshorizon) geamortiseerd.

De handelskoers per 30 juni 2008 bedraagt € 101,75 per certificaat van aandeel.

## 6 FISCALE POSITIE

### 6.1 Berekening belastbaar bedrag 2008

De vennootschap heeft ten doel te beleggen in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Voor het boekjaar 2008 voldoet de vennootschap niet aan de vereisten van dit wetsartikel en is de vennootschap volgens de algemene fiscale regels belastingplichtig.

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2008 is als volgt berekend:

	€	2008 €
Resultaat voor belastingen		701.672
<i>Waarderingsverschillen:</i>		
Fiscale afschrijving op vastgoedbeleggingen	-1.418.682	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	1.607.927	
Afwaardering deelneming naar actuele waarde	-326.000	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen financiële instrumenten	-1.131.039	
	-1.267.794	
<b>Belastbaar bedrag 2008</b>		<b>-566.122</b>

Over het belastbare bedrag is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

### 6.2 Te verrekenen verliezen

Per 30 juni 2008 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen € 2.081.387.

De verliezen kunnen binnen een termijn van negen jaar worden verrekend met toekomstige winsten.

Verliezen uit het jaar 2002 of eerder kunnen tot en met 2011 worden verrekend.

Als gevolg van onzekerheden over de mogelijkheden van het realiseren van toekomstige fiscale winsten, zijn de nog te verrekenen verliezen niet tot waardering gebracht.

#### 6.2.1 Compensabele verliezen

	Compensabele aanspraak per 1 januari €	Verlies in 2008 €	Compensabele aanspraak per 30 juni 2008 €
2007	1.515.815	-	1.515.815
2008	-	566.122	566.122
	1.515.815	566.122	2.081.937

### 6.3 Fiscale status vennootschap

Als gevolg van het feit dat de vennootschap over 2007 niet voldoet aan de eisen van artikel 28 VPB kan zij over 2008 ook niet aan deze eisen voldoen.

Voor beide jaren geldt dat de financieringsgraad hoger is dan het maximum voor toepassing van artikel 28 VPB.

## **HALFJAARREKENING 2008**

**Balans per 30 juni 2008**

**Winst-en-verliesrekening over 2008**

**Toelichting op de balans per 30 juni 2008**

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2008**

**1 BALANS PER 30 JUNI 2008**  
(voor winstbestemming)

	30 juni 2008		31 december 2007	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Beleggingen</b>				
<b>Beleggingen in vastgoed</b> (1)		115.328.000		91.848.000
<b>Beleggingen in deelnemingen</b> (2)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		5.121.385		4.366.385
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorderingen</b> (3)				
Handelsdebiteuren	978.252		121.932	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	-		4.497.671	
Overige vorderingen en overlopende activa	1.445.132		716.428	
		2.423.384		5.336.031
<b>Liquide middelen</b> (4)		1.498.016		5.845
		124.370.785		101.556.261

	30 juni 2008		31 december 2007	
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>	(5)			
Geplaatst kapitaal		45.000	45.000	
Agio		43.834.452	-	
Overige reserves		-12.970.697	-	
Onverdeelde winst		701.672	-12.970.697	
		<u>31.610.427</u>	<u>-12.925.697</u>	
<b>Langlopende schulden</b>	(6)			
Schulden aan kredietinstellingen		76.615.000	63.215.000	
Derivaten		-1.131.039	134.833	
		<u>75.483.961</u>	<u>63.349.833</u>	
<b>Kortlopende schulden</b>	(7)			
Schulden aan kredietinstellingen		13.700.000	33.355.714	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		985.294	35.096	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		173.823	-	
Overige schulden en overlopende passiva		2.417.280	17.741.315	
		<u>17.276.397</u>	<u>51.132.125</u>	
		<u>124.370.785</u>	<u>101.556.261</u>	

## 2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2008

		2008	2007
	€	€	€
<b>Netto-omzet</b> (8)	3.400.084	388.589	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-1.607.927	-8.441.475	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen deelnemingen	326.000	-3.225.792	
<b>Som bedrijfsopbrengsten</b>		2.118.157	-11.278.678
<b>Kosten</b>			
Exploitatiekosten (9)	92.486	2.759	
Emissie- en oprichtingskosten (10)	-	938.000	
Algemene kosten (11)	187.699	36.951	
		280.185	977.710
<b>Bedrijfsresultaat</b>		1.837.972	-12.256.388
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (12)	1.311.651	1.931	
Rentelasten en soortgelijke kosten (13)	-2.447.951	-716.240	
<b>Financiële baten en lasten</b>		-1.136.300	-714.309
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		701.672	-12.970.697
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>		701.672	-12.970.697

### 3 TOELICHTING OP DE BALANS PER 30 JUNI 2008

#### Activa

#### Beleggingen

##### 1. Beleggingen in vastgoed

	Vastgoed- beleggingen
	€
Boekwaarde per 1 januari 2008	91.848.000
Investerings inclusief overdrachtsbelasting	24.457.366
Acquisitiekosten	630.561
Herwaardering	-1.607.927
Boekwaarde per 30 juni 2008	<u>115.328.000</u>

##### 2. Beleggingen in deelnemingen

	30-6-2008	31-12-2007
	€	€
<b>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
B&S Vastinvest B.V.	<u>5.121.385</u>	<u>4.366.385</u>

	2008	2007
	€	€
<i>B&amp;S Vastinvest B.V.</i>		
Stand per 1 januari	4.366.385	-
Aandeel in het resultaat	-	425.121
Investerings	429.000	7.592.177
Herwaardering	326.000	-3.650.913
Stand per 30 juni	<u>5.121.385</u>	<u>4.366.385</u>

Ter gedeeltelijke financiering van een nieuwe vastgoedbelegging heeft B&S Vastinvest B.V. in 2008 nieuwe aandelen uitgegeven. Het 33% belang in de vennootschap is niet gewijzigd.

**Vlottende activa**

**3. Vorderingen**

	<u>30-6-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
	€	€

**Handelsdebiteuren**

Debiteuren	<u>978.252</u>	<u>121.932</u>
------------	----------------	----------------

Een voorziening voor vermoedelijke oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

**Overige belastingen en premies sociale verzekeringen**

Omzetbelasting	<u>-</u>	<u>4.497.671</u>
----------------	----------	------------------

**Overige vorderingen en overlopende activa**

**Overige vorderingen**

Rekening-courant Stichting Administratiekantoor B&S	1.176.848	-
Depot notaris in verband met nog te betalen kosten B&S Vastinvest B.V.	-	687.059
Depot notaris in verband met aankoop vastgoedbelegging Barendrecht	134.294	-
Rekening-courant B&S Vastinvest B.V.	<u>28.953</u>	<u>28.953</u>
	<u>1.340.095</u>	<u>716.012</u>

Over de vorderingen wordt geen rente berekend.

**Overlopende activa**

Rente	20.426	416
Gemeentelijke belastingen	11.865	-
Verzekeringen	7.948	-
Vooruitbetaalde kosten 2e emissie	<u>64.798</u>	<u>-</u>
	<u>105.037</u>	<u>416</u>

**4. Liquide middelen**

ING Bank N.V.	<u>1.498.016</u>	<u>5.845</u>
---------------	------------------	--------------

.

**Passiva**

**5. Eigen vermogen**

	30-6-2008	31-12-2007
	€	€
<b>Geplaatst kapitaal</b>		
4.499.900 Gewone aandelen nominaal € 0,01	44.999	44.999
100 Prioriteitsaandelen nominaal € 0,01	1	1
	45.000	45.000

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 225.000,00.

De aandelen worden gehouden door de volgende aandeelhouders:

Gewone aandelen: Stichting Administratiekantoor B&S  
Prioriteitsaandelen: Van Boom & Slettenhaar Groep B.V.

Het geplaatste kapitaal wijkt niet af van het opgevraagd en gestort kapitaal.

	Gewone aandelen	Prioriteits- aandelen	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2008	44.999	1	45.000
Mutatie	-	-	-
Stand per 30 juni 2008	44.999	1	45.000
Maatschappelijk kapitaal	224.995	5	225.000
Aantal geplaatst	4.499.900	100	4.500.000

	2008	2007
	€	€

**Agio**

Stand per 1 januari	-	-
Dotatie in verband met plaatsing certificaten van aandelen	44.230.536	-
Dividenduitkeringen	-396.084	-
Stand per 30 juni	43.834.452	-

**Overige reserves**

Stand per 1 januari	-	-
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-12.970.697	-
Stand per 30 juni	-12.970.697	-

	2008	2007
	€	€
<b>Onverdeelde winst</b>		
Stand per 1 januari	-12.970.697	-
Onverdeeld resultaat boekjaar	701.672	-12.970.697
Onttrekking overige reserves	12.970.697	-
Stand per 30 juni	701.672	-12.970.697

## 6. Langlopende schulden

### Schulden aan kredietinstellingen

#### Hypothecaire leningen

*SNS Property Finance B.V.*

Stand per 1 januari	63.215.000	-
Opgenomen gelden	13.400.000	63.215.000
Langlopend deel per 30 juni	76.615.000	63.215.000

Deze hypothecaire lening ad € 76.615.000 is verstrekt ter financiering van de vastgoedbeleggingen. Het rentepercentage bedraagt het 1-maands Euribor vermeerderd met een opslag variërend van 0,70% tot 0,80%. De opslag kan jaarlijks onder bepaalde voorwaarden door de bank worden herzien.

De leningen zijn aflossingsvrij. De bank heeft het recht aflossing van € 268.000 te eisen indien de waarde van de onderpanden van de in 2008 opgenomen leningen daalt onder de overeengekomen Loan To Value.

Van het restant van de hypotheek per 30 juni 2008 heeft een bedrag van € 76.615.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

	30-6-2008	31-12-2007
	€	€
<b>Derivaten</b>		
SNS Bank N.V., financiële rente-instrumenten	-1.131.039	134.833

Swap 1 heeft een hoofdsom van € 30.500.000 en een vaste rente van 4,60%.  
Swap 2 heeft een hoofdsom van € 25.000.000 en een vaste rente van 4,44%.  
Beide swaps hebben een looptijd tot 1 december 2012.

#### Zekerheden

##### Hypothecaire inschrijving

Tot zekerheid van de opgenomen leningen bij SNS Property Finance B.V. is een 1e hypothecaire inschrijving gevestigd op de vastgoedbeleggingen.

Tot zekerheid van de afgesloten financiële instrumenten bij SNS Bank N.V. is een 2e hypothecaire inschrijving gevestigd op de vastgoedbeleggingen.

## 7. Kortlopende schulden

### Schulden aan kredietinstellingen

	30-6-2008	31-12-2007
	€	€
SNS Property Finance B.V.	13.700.000	33.355.714
	13.700.000	33.355.714

Betreft een overbruggingskrediet ter voorfinanciering van de inbreng van het eigen vermogen. De kredietfaciliteit heeft een looptijd tot 1 januari 2009. Het rentepercentage bedraagt het 1-maands Euribor vermeerderd met een opslag variërend van 1,25% tot 1,50%.

### Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	985.294	35.096
	985.294	35.096

### Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	173.823	-
	173.823	-

### Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden	87.688	360.000
Overlopende passiva	2.329.592	17.381.315
	2.417.280	17.741.315

### Overige schulden

Rekening-courant Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen B.V.	-	355.000
Rekening-courant Van Boom & Slettenhaar Groep B.V.	-	5.000
Waarborgsommen huurders	87.688	-
	87.688	360.000

Over de schulden wordt geen rente berekend.

### Overlopende passiva

Accountantskosten	38.780	16.780
Rente- en bankkosten	-	75.717
Investeringsverplichting	156.209	12.236.082
Vooruitgefactureerde bedragen	1.665.673	1.620.589
Servicekosten huurders	361.736	-
B&S Vastgoedfondsen B.V., aankoopvergoeding	-	2.773.836
B&S Vastgoedfondsen B.V., marketingkosten	-	540.524
B&S Vastgoedfondsen B.V., oprichtingskosten	-	97.335
B&S Vastgoedfondsen B.V., managementvergoeding	92.756	17.351
Overige overlopende passiva	14.438	3.101
	2.329.592	17.381.315

## **Niet in de balans opgenomen verplichtingen**

### **Investeringsverplichtingen**

#### *Investeringsverplichtingen*

De vennootschap is verplichtingen aangegaan tot aankoop van de vastgoedbelegging Meander ongenummerd te Arnhem die is aangekocht voor een prijs van € 19.200.000, exclusief acquisitiekosten. De verwachte levering van de vastgoedbelegging, begin 2009, is afhankelijk van de uitkomst van het lopende juridische geschil zoals toegelicht onder de Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum op pagina 25.

### **Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum**

#### *Kredietcrisis*

De onzekerheden als gevolg van de kredietcrisis zouden gevolgen kunnen hebben op de waardering van de vastgoedbeleggingen. Op het moment van dateren van de jaarrekening is het niet bekend wat de eventuele impact op de specifieke vastgoedbeleggingen van de vennootschap is.

#### *Plaatsing certificaten van aandelen*

Per 30 juni 2008 zijn 443.209 certificaten van aandelen uitgegeven door de Stichting Administratiekantoor B&S aan beleggers. In de opvolgende maanden zijn nog circa 2.500 certificaten geplaatst.

### *Juridische geschillen*

Ten aanzien van het aangekochte object te Arnhem lopen een aantal procedures met de verkopende partij. Gezien het feit dat de onderneming de financiering van het object te Arnhem nog niet heeft kunnen afsluiten en derhalve de volledige bankgarantie nog niet heeft kunnen stellen, heeft de verkopende partij een kort geding aangespannen. Op vrijdag 24 oktober heeft de rechter uitspraak gedaan in deze zaak. De vennootschap dient alsnog een bankgarantie te stellen voor 3 november aanstaande op straffe van een dwangsom van € 5.000 per dag dat de bankgarantie niet tijdig wordt gesteld met een maximum van € 1.000.000. Daarnaast is de vennootschap gehouden mee te werken aan de eigendomsoverdracht van het object te Arnhem. Indien de vennootschap niet tijdig afneemt (dus later dan het overeengekomen tijdstip van oplevering aan de huurder, verwacht medio januari 2009) zal eveneens een dwangsom van kracht worden van € 5.000 per dag met een maximum van € 1.000.000.

De directie is tevens nog in onderhandeling met de bank om de financiering van het object te Arnhem te verkrijgen.

Op 10 oktober 2008 heeft de onderneming de verkoper in een bodemprocedure gedagvaard, in welke procedure de onderneming de rechter heeft verzocht de koopovereenkomst met terugwerkende kracht te ontbinden.

De verkopende partij heeft een verzoekschrift tot faillietverklaring bij de rechtbank van Amsterdam ingediend. De directie betwist de vordering van verkoper en is van mening dat de onderneming niet in de toestand verkeert dat zij is opgehouden te betalen.

De uitkomsten van het juridische geschil inzake het object Meander te Arnhem en de onzekerheid of tijdig de opgenomen overbruggingsfinancieringen kunnen worden afgelost, zoals beschreven in de liquiditeitsrisicoparagraaf op pagina 26 leiden er toe dat een onzekerheid van materieel belang bestaat op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de entiteit.

De directie was en is momenteel in overleg met de betrokken partijen om gezamenlijk naar een oplossing te zoeken voor de ontstane problematiek

## **Financiële instrumenten**

### **Algemeen**

De primaire financiële instrumenten van de vennootschap, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van de vennootschap of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Het beleid van de vennootschap is niet te handelen in financiële instrumenten. De vennootschap is een lange termijn vastgoedbelegger en hanteert derhalve het principe dat de financiering van de beleggingen eveneens op lange termijn basis gepland dient te worden in overeenstemming met het risicoprofiel van de activiteiten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de vennootschap zijn het kredietrisico, het liquiditeitsrisico, en het prijsrisico bestaande uit het rente- en marktrisico.

Het beleid van de onderneming om deze risico's te beperken, is als volgt:

### *Renterisico*

De langlopende vorderingen en leningen van de vennootschap hebben een variabele rentepercentage waardoor de vennootschap het risico loopt dat de marktwaarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente. De renterisico's worden, daar waar noodzakelijk wordt geacht, afgedekt door middel van financiële derivaten.

### *Marktrisico*

Het marktrisico voor de vennootschap is primair gelegen in fluctuaties in de waardering van onroerend goed als gevolg van ontwikkelingen op de kapitaalmarkt, algemene economische ontwikkelingen en wijzigingen in rendementsverwachtingen van beleggers. Per 30 juni 2008 is dat risico hoger dan normaal als gevolg van de kredietcrisis. Deze crisis kan het komende jaar resulteren in dalingen van de waarde van vastgoed op de markten.

De waarde van de financiële derivaten kan fluctueren als gevolg van wijzigingen in de marktrente op balansdatum.

### *Kredietrisico*

De vennootschap handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Het kredietrisico in verband met huurders wordt beperkt door het vooraf zorgvuldig screenen van potentiële huurders. Bovendien bewaakt de vennootschap voortdurend haar vorderingen en hanteert de vennootschap een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor de vennootschap minimaal. Verder zijn er geen belangrijke concentraties van kredietrisico binnen de vennootschap.

### *Liquiditeitsrisico*

Om het liquiditeitsrisico te spreiden heeft de vennootschap de activiteiten gefinancierd met diverse leningen en eigen vermogen. Ter beperking van het liquiditeitsrisico worden leningen met een lange looptijd afgesloten.

De vennootschap heeft een equitybridge aangetrokken ter voorfinanciering van inbreng van eigen vermogen. Gedurende het jaar 2008 is een bedrag van € 29.855.714 afgelost en is de equitybridge voor het resterende bedrag van € 3.500.000 verlengd tot en met 31 december 2008. Tevens is ten behoeve van de financiering van, in het jaar 2008, nieuw verkregen objecten een equitybridge aangetrokken van € 10.200.000 voor de periode tot en met 31 december 2008. Gezien de huidige marktontwikkelingen is het onzeker of de opgenomen overbruggingsfinanciering tijdig kan worden afgelost. De directie is in overleg met de bank over verlenging van deze financiering.

Verder heeft de vennootschap als gevolg van de marktontwikkelingen nog geen financiering kunnen afsluiten voor de aankoop van de vastgoedbelegging te Arnhem. De koopsom van dit object bedraagt circa € 19,2 miljoen. De directie is hierover nog in onderhandeling met de bank.

#### 4 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2008

Als gevolg van de verhuur aan huurders met vrijgestelde prestaties kan niet alle door derden in rekening gebrachte omzetbelasting worden teruggevorderd bij de Belastingdienst. De niet te verrekenen omzetbelasting is verantwoord onder de betreffende kostenpost voorzover aan de huurder hiervoor geen compensatie in rekening wordt gebracht.

De winst- en verliesrekening 2008 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2008 tot en met 30 juni 2008 (2007: van 28 september 2007 tot en met 31 december 2007).

	2008	2007
	€	€
<b>8. Netto-omzet</b>		
Huuropbrengsten	3.400.084	388.589

In de bruto huuropbrengsten zijn geen opbrengsten verantwoord uit hoofde van huurgaranties. Het deel van de gecontracteerde huur dat jaarlijks vervalt indien geen gebruik wordt gemaakt van huurverlenging is als volgt:

Huuropbrengsten met een looptijd tot 1 jaar	13.079	-
Huuropbrengsten met een looptijd tot 5 jaar	150.959	-
Huuropbrengsten met een looptijd van meer dan 5 jaar	3.236.046	388.589
	3.400.084	388.589

#### Bezoldiging bestuurders en commissarissen

De bezoldiging aan bestuurders (inclusief pensioenpremies) over 2008 bedraagt € 149.351 (2007: € 17.351) en aan commissarissen € 16.248 (2007: € 2.708).

#### Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2008 geen werknemers werkzaam.

#### Overige bedrijfskosten

##### 9. Exploitatiekosten

Reparatie en onderhoud	17.989	-
Verzekering	11.331	1.226
Gemeentelijke belastingen	63.041	1.533
Overige exploitatiekosten	125	-
	92.486	2.759

##### 10. Emissie- en oprichtingskosten

Marketingkosten	-	717.000
Oprichtingskosten	-	221.000
	-	938.000

	2008	2007
	€	€
<b>11. Algemene kosten</b>		
Managementvergoeding	149.351	17.351
Accountantskosten	22.000	16.780
Raad van Commissarissen	16.248	2.708
Overige algemene kosten	100	112
	187.699	36.951

De managementvergoeding voor het voeren van directie en vastgoedbeheer over de vennootschap, door Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen B.V., bedraagt 4% van de gefactureerde huuropbrengsten.

### Financiële baten en lasten

#### 12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Waardeveranderingen financiële instrumenten	1.265.872	-
Bankrente	45.179	1.931
Boeterente huurders	600	-
	1.311.651	1.931

#### 13. Rentelasten en soortgelijke kosten

Hypotheekrente	2.350.945	402.101
Waardeverandering financiële instrumenten	-	134.833
Afsluitprovisie leningen	97.006	179.306
	2.447.951	716.240

#### Belastingen

De belastingen over resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening bedragen nihil. De vennootschap heeft over het eerste halfjaar 2008 een compensabel verlies van € 566.122 geleden. Voor dit verlies is geen actieve belastinglatentie verantwoord aangezien de vennootschap zo spoedig mogelijk wil voldoen aan de voorwaarden voor een fiscale beleggingsinstelling (artikel 28 Vpb) waarbij het belastingtarief van 0% van toepassing is.

### Transacties met verbonden partijen

Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen B.V. heeft in haar hoedanigheid van bestuurder van de vennootschap recht op de volgende vergoedingen.

1. Managementvergoeding. De managementvergoeding bedraagt 4% over de netto gerealiseerde huur met betrekking tot directe beleggingen en 0,25% van het netto gerealiseerde rendement op indirecte beleggingen.
2. Verkoopvergoeding. De verkoopvergoeding bedraagt 3% van de verkoopwaarde van het registergoed exclusief belastingen en kosten.
3. Prestatievergoeding. De prestatievergoeding is verschuldigd indien de winst na belastingen meer bedraagt dan 7% van het door certificaathouders gestorte kapitaal. De vergoeding bedraagt 15% van de winst na belasting boven de gestelde 7% rendement.
4. Aankoopvergoeding. De aankoopvergoeding bedraagt 3% van de aankoopwaarde van het registergoed exclusief belastingen en kosten.
5. Marketingvergoeding. De marketingvergoeding is een vaste vergoeding voor de plaatsing van certificaten van aandelen voor een emissie.
6. Oprichtingsvergoeding. De oprichtingsvergoeding is een vaste vergoeding voor de oprichting, uitbreiding en advies van een emissie.

## **BIJLAGEN**

**1 WAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN**

	<u>WOZ-waarde</u>	<u>Boekwaarde</u>
	€	€
Amsterdam, Parnassusweg 101	17.011.000	55.345.000
Barendrecht, Zwolseweg 3	7.595.000	11.855.000
Capelle aan den IJssel, Rivium Quadrant 41-79	7.594.000	11.625.000
Leiden, Schipholweg 101	8.859.338	10.465.000
Rijswijk, Verrijn Stuartlaan 7	7.981.000	8.345.000
Sliedrecht, Stationspark 1000	8.559.000	17.693.000
	<u>57.599.338</u>	<u>115.328.000</u>