

Geachte heer/mevrouw

De afgelopen tijd zijn wij benaderd door beleggers met vragen over uiteenlopende zaken ten aanzien van B&S Vastgoed Nederland NV. Graag maken wij in deze brief van de gelegenheid gebruik deze vragen te beantwoorden en zodoende alle certificaathouders optimaal te informeren. Hoewel een groot aantal vragen betrekking heeft op de startfase van het fonds willen wij u deze vragen niet onthouden.

Vraag 1) Waarom heeft de directie van de NV op 3 december 2007 niet gecommuniceerd dat het pand te Arnhem zou worden aangekocht?

Antwoord: Op 3 december heeft de directie weliswaar de letter of intent getekend echter was op dat moment de koop van het object nog niet onvoorwaardelijk. Of de koop van het object doorgang zou vinden was derhalve nog niet zeker. Het communiceren van de aankoop was op dat moment nog niet opportuun. In het prospectus van B&S Vastgoed Nederland NV is expliciet opgenomen dat nieuwe objecten aan de portefeuille zullen worden toegevoegd.

Vraag 2) Waarom heeft de directie van de NV in het eerste kwartaal van 2008 niet gecommuniceerd dat de objecten te Leiden en Capelle aan den IJssel zijn aangekocht?

Antwoord: De objecten te Leiden en Capelle aan den IJssel zijn op 10 maart 2008 definitief aangekocht. De beleggers die ten tijde van de eerste emissie hebben ingeschreven zijn reeds op 4 februari 2008 toegetreden tot de NV. De objecten Leiden en Capelle zijn op 10 maart definitief aangekocht. Op 30 oktober 2008 heeft de directie middels een nieuwsbrief de beleggers geïnformeerd over de aankoop van beide objecten. Conform het prospectus heeft B&S Vastgoed Nederland NV de doelstelling de portefeuille uit te breiden middels de aankoop van vastgoedobjecten om zodoende het risico-rendementsprofiel te verbeteren. Het is derhalve bekend bij beleggers dat uitbreiding van de portefeuille zou plaatsvinden.

Vraag 3) De aankoop van de objecten te Capelle aan den IJssel en Leiden zijn volledig aangekocht met vreemd vermogen. Als gevolg hiervan voldeed de NV niet aan de status van een Fiscale beleggingsinstelling. Wat is de zienswijze van de directie en de Raad van Commissarissen hierop?

Antwoord: De aankoop van de objecten te Capelle aan den IJssel en Leiden is volledig gefinancierd middels vreemd vermogen. Het voordeel van de status van Fiscale beleggingsinstelling is dat een vennootschap die aan de vereisten voldoet geen vennootschapsbelasting over de behaalde winst behoeft af te dragen. Conform de vereisten die aan een Fiscale beleggingsinstelling worden gesteld mag slechts 60% van de waarde van het vastgoed worden gefinancierd middels vreemd vermogen. Als gevolg van de 100% financiering van de eerder genoemde objecten ligt het gemiddelde percentage vreemd vermogen van de NV boven de 60%. Gezien het feit dat de NV bij de verwerving fondskosten maakt was op voorhand duidelijk dat over de jaren 2008 tot met 2010 fiscaal geen winst zou worden gemaakt en dat derhalve geen vennootschapsbelasting behoeft te worden betaald. Na de plaatsing van de tweede emissie en de daarbij gemaakte kosten zal in 2011 eveneens geen vennootschapsbelasting verschuldigd zijn. Hoewel het een streven van de NV is om de status van fiscale beleggingsinstelling te verwerven is de noodzaak op dit moment niet direct aanwezig aangezien er geen fiscale winst wordt gerealiseerd en derhalve geen vennootschapsbelasting behoeft te worden afgedragen. Desalniettemin streeft de directie er naar de NV zo spoedig mogelijk de status van Fiscale beleggingsinstelling te laten verwerven. Met de aflossing van de equitybridges zal de vreemd vermogen positie afnemen zodanig dat op enig moment (afhankelijk van onder andere de waardering van het vastgoed) het percentage vreemd vermogen lager dan 60% zal zijn en de status van Fiscale beleggingsinstelling zal kunnen worden aangevraagd.

Vraag 4) De volgende vragen hebben betrekking op de jaarrekening 2007 van de NV

a) Op welke datum is de concept jaarrekening 2007 opgesteld en voorgelegd aan de RvC en de financier?

Antwoord: De concept jaarrekening is opgesteld gedurende de eerste vier maanden van 2008. Zodra de jaarrekening definitief was is deze voorgelegd aan de RvC en verzonden aan de financier. Concept jaarrekeningen worden niet voorgelegd aan de financier. Dit gebeurt uitsluitend met definitieve stukken.

b) Wanneer is de jaarrekening vastgesteld en gedeponeed bij de Kamer van Koophandel?

Antwoord: De jaarrekening 2007 is op 22 januari 2009 vastgesteld en op 30 januari 2009, derhalve binnen de wettelijke deponeringstermijn, aangetekend verzonden aan de Kamer van Koophandel.

c) Waarom zijn de certificaathouders niet uitgenodigd voor de Algemene vergadering van Aandeelhouders.

Antwoord: Over de rapportageperiode (betreffende periode 28/9/2007 – 31/12/2007) waren de certificaathouders nog niet toegetreden als certificaathouder van de NV. Aangezien de beleggers nog niet als certificaathouders waren toegetreden is de aandeelhoudersvergadering van de jaarrekening 2007 uitsluitend met de aandeelhouder, Stichting Administratiekantoor B&S, gehouden.

Vraag 5) Is de aankoop van de objecten te Leiden, Capelle aan den IJssel en Arnhem besproken met de Raad van Commissarissen?

Antwoord: de Aankoop van de drie objecten is gecommuniceerd tijdens de eerste vergadering van de Raad van Commissarissen dd 17 december 2007 waarbij de voltallige directie van de beheerder alsook de voltallige Raad van Commissarissen aanwezig waren. De Raad van Commissarissen heeft ten tijde van de vergadering de beleggingsinformatie betreffende de drie objecten ontvangen waarin de relevante beleggingsinformatie betreffende de objecten was opgenomen.

Vraag 6) Om welke reden of redenen heeft de heer Breukink zich teruggetrokken uit de Raad van Commissarissen, nadat hij hooguit voor een periode van anderhalfjaar als commissaris heeft gefunctioneerd.

Antwoord: Deze vraag is uitgebreid beantwoord tijdens de jaarvergadering. Voor het antwoord verwijzen wij derhalve naar de notulen van de vergadering.

Vraag 7) Heeft de heer Breukink schriftelijk aangegeven of is in de notulen opgenomen wat de beweegreden is van de heer Breukink om de Raad van Commissarissen te verlaten.

Antwoord: De inhoud van de notulen van de Raad van Commissarissen is een interne aangelegenheid die derhalve niet aan derden wordt verstrekt.