

Aan: Alle certificaathouders in B&S Vastgoed Nederland N.V.

Betreft: Agendapunt 7: "Décharge Directie 2008 en 2009" op de agenda van Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 20 maart 2010

*Sinds februari 2010 zijn de bijgevoegde zeven vragen met de daarbij behorende antwoorden gepubliceerd op de website van B&S.*

*Deze zeven vragen zijn een samenvatting van de 14 vragen, die onder-getekenden als bezorgde beleggers aan de directie van B&S Vastgoedfondsen op 11 november 2009 hebben gesteld.*

*Wij beogen met het stellen van deze vragen de instelling van een certificaathoudercommissie B&S Vastgoed Nederland NV, met als opdracht het onderzoeken van de gang van zaken bij de Eerste en Tweede emissie, de substantiële vastgoedaankopen in het eerste kwartaal van 2008 in verhouding tot de vermogenspositie en de omvang en diepgang van de informatie daarover naar de certificaathouders.*

### **Ad Vraag 1 en 2:**

Aankoop Objecten: Arnhem, Leiden en Capelle a/d IJssel in eerste kwartaal 2008

De omvang van deze aankoopverplichting ad € 19,5 miljoen voor Pand Arnhem plus de vervolgaankopen ad € 22,3 miljoen van de Panden in Leiden en Capelle a/d IJssel bedragen in totaal € 41,8 miljoen. Gerelateerd aan de directe vastgoedportefeuille ten tijde van de emissie ad € 96,2 miljoen betekent dit een uitbreiding van 43,5%. Door de onevenredig grote uitbreiding van de vastgoedportefeuille is niet alleen een zeer grote risicofactor in huis gehaald, maar is tevens de beoogde FBI -status van ons vastgoedfonds in gevaar gebracht.

Onze mening: Een dermate grote uitbreiding van de vastgoedportefeuille, zonder zicht op een succesvolle uitbreiding van het eigen vermogen, is naar onze mening onder alle omstandigheden een zeer risicovolle/onverantwoorde investeringsbeslissing geweest.

### **Ad Vraag 3:**

De omvang van de OG aankopen in relatie tot de solvabiliteitspositie hebben niet alleen invloed op de FBI -status:

Relevant is dat veel certificaathouders niet alleen vanwege de FBI -status hebben deelgenomen, maar ook omdat de vermogensverhouding, die voor de FBI -status nodig is, tevens de risicofactor van de hefboomwerking beperkt tot een acceptabele omvang.

***Aan de onwaarschijnlijk sterke verhoging van deze risicofactor door de omvang van de aankopen in relatie tot het beschikbare vermogen is tot heden***

***nauwelijks aandacht geschonken*** terwijl dat één van de voornaamste oorzaken van de omvangrijke afwaarderingsverliezen, ook weer in 2009, is.

### **Ad Vraag 4a en 4b:**

Vaststelling en deponering bij de KvK van de jaarrekening 2007.

Volgens de Kamer van Koophandel is de Jaarrekening 2007 op 28 oktober 2008 vastgesteld en op 2 februari 2009 aldaar gedeponeerd.

Onze mening: Blijkbaar heeft de directie van B&S Vastgoed Nederland NV het nodig gevonden om met het deponeren van de jaarrekening 2007 te wachten tot de uiterste deponeringstermijn, zijnde 1 februari 2009. Ook wij als participanten in B&S Vastgoed Nederland NV zijn pas geïnformeerd over de zeer negatieve resultaten in 2007 in de maand februari 2009. Wij kunnen met deze handelwijze niet instemmen.

**Ad Vraag 4c**

Waarom zijn de certificaathouders niet uitgenodigd voor de AVA over het jaar 2007?

Het antwoord van de directie van B&S Vastgoed Nederland NV is wel erg makkelijk: de certificaathouders waren in 2007 nog niet toegetreden.

Onze mening: De certificaathouders die begin januari 2008 zijn toegetreden delen vanaf de start op 28 september 2007 mee in de resultaten van de NV. Zij mogen wel het substantiële verlies over het jaar 2007 van bijna € 13 miljoen voor hun rekening nemen, maar zij mogen niet meebeslissen over de vaststelling van de jaarrekening 2007 en over het verlenen van décharge aan de directie over het in dat jaar gevoerde beheer. Wij kunnen met deze handelwijze niet instemmen.

**Ad vraag 5**

Is de aankoop van de objecten te Arnhem, Leiden en Capelle a/d IJssel besproken met de Raad van Commissarissen?

Het antwoord van de directie is dat de RvC op 17 december 2007 is geïnformeerd over de aanstaande aankoop van de drie objecten. In het prospectus, pag. 28, staat dat de Directie overleg zal voeren met de RvC over voorgenomen vastgoedaankopen. Uit het antwoord van de directie blijkt niet dat er (inhoudelijk) overleg gevoerd is met de RvC over deze zeer substantiële vastgoedaankoop.

Onze mening: Wij zijn van mening dat deze aankopen niet uitgevoerd zijn conform het bepaalde in het prospectus.

Onze conclusie:

Alvorens Décharge aan de Directie over 2008 en 2009 kan worden verleend zullen bovengenoemde onderwerpen diepgaand moeten worden onderzocht door een Certificaathouderscommissie B&S Vastgoed Nederland NV, die vervolgens aan alle certificaathouders hierover verslag zal uitbrengen.

Tot slot:

Het moet ons van het hart dat de procedure voor het geven van volmachten voor deze Algemene Vergadering van Aandeelhouders volstrekt ondemocratisch en misleidend is. Het volmachtformulier geeft maar één mogelijkheid aan om een volmacht af te geven en dat is aan Stichting Administratiekantoor B&S, zonder dat de volmachtgever de keuze wordt gegeven vóór of tegen een voorstel te stemmen dan wel zijn keuze over te laten aan een medecertificaathouder. Feitelijk geeft de certificaathouder zo een blanco volmacht af aan de stichting, die ongetwijfeld zal stemmen conform de wensen van het bestuur van B&S Vastgoed Nederland N.V.

Datum: 8 maart 2010

Deze brief is opgesteld c.q. de inhoud er van wordt onderschreven door:

A. Plomp, Naarden  
W.E. de Groot, Nieuwerkerk a/d IJssel  
Joh. Dekens, Ede (Gld)