

Financiële bijsluiter

Derde Emissie

B & S

Vastgoed Nederland NV



COLOFON | ONTWERP: PAUL WOLTERS WWW.WVW.NU | PRODUCTIE: CONSTANT TANGHE WWW.CTMEDIA.NL

Financiële bijsluiter

Financiële bijsluiter

Bij of krachtens wet voorgeschreven productinformatie over het product B&S Vastgoed Nederland NV.

Over de financiële bijsluiter

Voor producten als dit product is het opstellen van een financiële bijsluiter verplicht. Deze financiële bijsluiter is een document van B&S Vastgoed Nederland NV. Hij is opgesteld volgens een vaste, bij wet voorgeschreven opzet. Het doel is u in hoofdlijnen een beeld te geven van het product B&S Vastgoed Nederland NV 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 B&S Vastgoed Nederland NV vindt u in het prospectus. B&S Vastgoed Nederland NV raadt u aan ook hiervan kennis te nemen. De financiële bijsluiter wordt actueel gehouden.

Korte weergave van de beleggingsinstelling B&S Vastgoed Nederland NV

De directie en het beheer van B&S Vastgoed Nederland NV wordt gevoerd door Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV. Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV is een 100% dochtervennootschap van Van Boom & Slettenhaar Groep BV. B&S Vastgoed Nederland NV is een niet-beursgenoteerde naamloze vennootschap naar Nederlands recht. B&S Vastgoed Nederland NV is opgericht op 28 september 2007 en kent een in beginsel onbeperkte looptijd. Het maatschappelijk kapitaal van B&S Vastgoed Nederland NV is verdeeld in gewone aandelen en prioriteitsaandelen. De houders van prioriteitsaandelen hebben onder meer de bevoegdheid te besluiten nieuwe aandelen uit te geven. De gewone aandelen van B&S Vastgoed Nederland NV worden onder meer gehouden door de Stichting Administratiekantoor B&S (hierna: de 'Stichting Administratie') en zijn gecertificeerd. Zowel B&S Vastgoed Nederland NV als Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV zijn statutair gevestigd in Nederland met als adres: Torenlaan 19a, 1251 HE te Laren. Als externe accountant van B&S Vastgoed Nederland NV treedt op Ernst & Young Accountants LLP.

Beleggingsgegevens

Doelstelling

Het doel van B&S Vastgoed Nederland NV is het beleggen van vermogen in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. B&S Vastgoed Nederland NV zal direct en indirect beleggen in registergoederen teneinde de Certificaathouders in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. Dit betekent dat B&S Vastgoed Nederland NV als doel heeft vastgoed aan te kopen, te exploiteren en te verkopen (directe belegging) en anderzijds indirecte beleggingen te kopen, houden en verkopen. B&S Vastgoed Nederland NV beoogt hiermee rendement ten behoeve van de Certificaathouders te realiseren.

Beleggingsbeleid

B&S Vastgoed Nederland NV zal zowel vastgoed aankopen, exploiteren en verkopen als belangen verwerven in aan vastgoed gerelateerde beleggingen. Bij het selecteren van aan te kopen vastgoed zal B&S Vastgoed Nederland NV zich richten op Nederlands commercieel vastgoed (kantoren, winkels en bedrijfspanden). Het gaat daarbij om reeds (gedeeltelijk) verhuurd alsook om nieuw te ontwikkelen vastgoed. B&S Vastgoed Nederland NV belegt niet in woningen. Meer dan de helft van het eigen vermogen van B&S Vastgoed Nederland NV wordt direct belegd in Nederlands vastgoed. Het vastgoed wordt gefaseerd aangekocht.

De Indirecte Beleggingen worden gehouden in al of niet beursgenoteerde vastgoedfondsen opererend in Nederland of daarbuiten. Hierbij gelden geen beperkingen ten aanzien van regio, sector of anderszins. De verhouding tussen Directe en Indirecte belegging is afhankelijk van het beschikbare beleggingsaanbod en beleid gericht op het optimaliseren van de financieringsstructuur van B&S Vastgoed Nederland NV.

Financiële risico's

De waardeontwikkeling van de rechten van deelneming in B&SVastgoed Nederland NV is afhankelijk van ontwikkelingen op de kapitaal-, effecten-, valuta- en goederenmarkten. Investeren of beleggen in vastgoed kent een aantal risico's. 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.

Algemene risico's

- Rendementsrisico;
- Risico voor waardewijziging van het kapitaal, met inbegrip van het potentiële risico van erosie als gevolg van intrekkingen van rechten van deelnemingen en winstuitkeringen die hoger zijn dan het beleggingsrendement;
- Inflatie­risico;
- Risico van wijziging financiële en fiscale wet- en regelgeving.

Productspecifieke risico's

- De (tijdelijk) verminderde verhandelbaarheid van de rechten van deelneming van B & S Vastgoed Nederland NV (zie paragraaf commerciële informatie);
- Risico dat de gehele vastgoedmarkt of het vastgoed daalt, waardoor de prijs en de waarde van het vastgoed worden beïnvloed;
- De risico's die verband houden met een grote concentratie van beleggingen in bepaalde activa of op bepaalde markten;
- Het risico dat negatieve macro-economische ontwikkelingen de waarde van Nederlands vastgoed negatief beïnvloedt.

Overige risico's

- Kredietcrisis;
- Financieringsrisico;
- Juridisch risico;
- Verhandelbaarheid/liquiditeit van de certificaten (lock-up risico);
- Plaatsingsrisico;
- Risico van geen dividendbetaling;
- Valutarisico;

Voor de overige risico's en een uitgebreide beschrijving van de risico's van het product wordt verwezen naar het prospectus van B&S Vastgoed Nederland NV.

Risico dat u uw inleg niet terugkrijgt

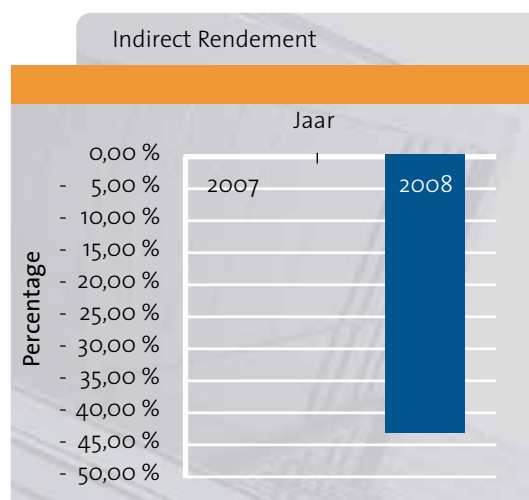
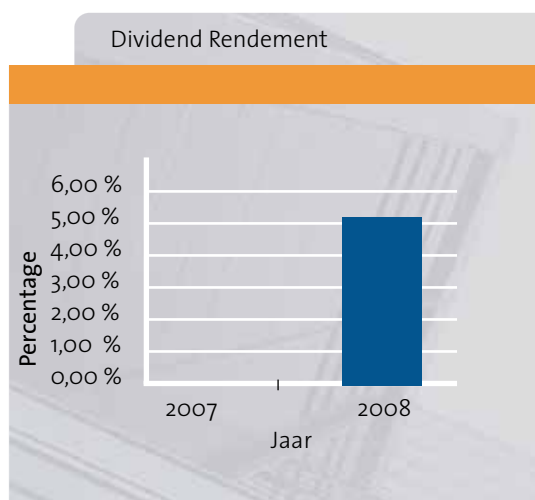
Bij een looptijd van 1 jaar.

Wat kan er gebeuren in het ergste geval?

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



Beleggingsresultaten



Dividendrendement

In bovenstaande tabel is het procentuele dividendrendement weergegeven dat is uitgekeerd aan de certificaathouders in enig jaar op basis van de uitgifte koers van € 100 per certificaat. Aangezien de eerste certificaathouders pas zijn toegetreden in februari 2008 heeft de vennootschap geen dividend uitgekeerd in 2007 en is deze in de grafiek als nihil weergegeven. In 2008 heeft de NV aan het eind van de eerste drie kwartalen 7% dividend uitgekeerd aan de certificaathouders. Na afloop van het laatste kwartaal van 2008 is voorzichtigheidshalve geen dividend uitgekeerd zodat de gemiddelde dividenuitkering per ultimo 2008 5,25% bedroeg.

Indirect rendement

In bovenstaande tabel is het indirecte rendement op basis van de intrinsieke waarde van de certificaten van aandelen weergegeven. Aangezien de eerste certificaten zijn uitgegeven in februari 2008 is het indirecte rendement op de certificaten per ultimo 2007 nihil. Eind 2008 heeft er een herwaardering van de portefeuille van de NV plaatsgevonden die, onder invloed van de kredietcrisis, een negatief effect heeft gehad op de intrinsieke waarde van de certificaten. Per ultimo 2008 resulteerde dit in een intrinsieke waarde per certificaat van € 54,09 hetgeen een negatief indirect rendement van 45,91% ten opzichte van de uitgiftekoers van € 100 per certificaat ten gevolge heeft.

Bedrijfsinformatie

Belastingregime

B&S Vastgoed Nederland NV zal, zodra dit opportuun is de status van een fiscale beleggingsinstelling ('Fbi') aanvragen. Om als Fbi in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting te kwalificeren dient B&S Vastgoed Nederland NV aan een aantal voorwaarden te voldoen. Het kwalificeren als Fbi heeft als consequentie dat het resultaat van B&S Vastgoed Nederland NV is onderworpen aan een vennootschapsbelastingtarief van 0% waardoor B&S Vastgoed Nederland NV feitelijk geen vennootschapsbelasting betaalt. Als gevolg hiervan wordt iedere certificaathouder afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn of haar fiscale status. Voor de particuliere belegger zal dat in beginsel betekenen dat het certificaat belast wordt in Box 3, met een vermogensrendementsheffing die 1,2% bedraagt van het gemiddelde vermogen (waarde certificaat) dat boven een bepaalde drempel uitkomt.

B&S Vastgoed Nederland NV dient in beginsel 15% (tarief 2009) dividendbelasting in te houden op de dividenden die aan de certificaathouders worden uitgekeerd. Er kan een lager percentage van toepassing zijn indien dividend aan een buitenlandse certificaathouder wordt uitgekeerd en op grond van een verdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing een lager tarief kan worden geclaimd.

Aangezien B&S Vastgoed Nederland NV zal beleggen in Nederlands vastgoed, dient zij rekening te houden met overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting bedraagt 6% van de waarde in het economische verkeer van het verkregen vastgoed of de hogere koopsom. Onder omstandigheden kan B&S Vastgoed Nederland NV een beroep doen

op een vrijstelling of vermindering van overdrachtsbelasting. Voor zover B&S Vastgoed Nederland NV zelf rechtstreeks onroerende zaken gaat exploiteren, zal zij als ondernemer voor de omzetbelasting worden aangemerkt en zal derhalve omzetbelasting verschuldigd zijn.

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

Kostenratio

Fondskosten

Onder de fondskosten vallen alle kosten die bij de doorlopende emissie eenmalig ten laste van de NV komen. De hoogte van de kosten die bij toekomstige emissies ten laste van de NV komen zal zoveel mogelijk in lijn zijn met de hoogte van de bij eerder emissies ten laste van de NV gekomen kosten. De directie streeft er naar het kostenniveau (uitgedrukt als percentage van de koopsom(men) van de bij een emissie aangekocht onroerend goed) stabiel te houden. Hieronder zijn de fondskosten benoemd.

- Notariskosten;
- Financieringskosten;
- Rente voorfinanciering BTW;
- Niet verrekenbare BTW of fondskosten;
- Overige kosten;
- Aankoopvergoeding, oprichtingskosten en fiscaal-juridisch advies;
- Marketingkosten.

Exploitatiekosten

Hieronder vallen alle kosten die voortvloeien uit de exploitatie van de NV. Hieronder zijn de exploitatiekosten benoemd.

- Directievergoeding;
- Hypotheekrente;
- Onroerend Zaak Belasting;
- Verzekeringen;
- Onderhoud;
- Directievergoeding en overige vergoedingen aan de Directie uit exploitatie;
- Exploitatiekosten;
- Emissiekosten.

Voor een uitgebreide beschrijving van de kosten wordt verwezen naar het prospectus van B&S Vastgoed Nederland NV.

Overige kosten

In- en uitstapkosten

- Bij uitgifte van certificaten wordt een opslag van 2% over de handelsprijs ten laste gebracht van de certificaathouder. Bij verkoop van certificaten wordt een opslag van 2% ten laste gebracht van de certificaathouder.
- Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV ontvangt jaarlijks een vergoeding van 4,0% (op jaarbasis) van de totale geïncasseerde jaarhuurinkomsten van de objecten indien het directe beleggingen betreft. De vergoeding voor indirecte beleggingen bedraagt 0,25% op jaarbasis van het gerealiseerde rendement op de indirecte beleggingen.
- Indien de gerealiseerde winst voor belastingen hoger is dan 7% over het gemiddelde door Certificaathouders gestorte deelname bedrag exclusief emissiekosten, zal Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV gerechtigd zijn tot een Performance fee van 15% van de meerdere gerealiseerde winst voor belastingen boven 7% over het gemiddelde door Certificaathouders gestorte deelname bedrag exclusief emissiekosten.
- heeft recht op een eenmalige aankoopvergoeding van 3% van de koopsom van de directe beleggingen.

- Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV maakt gedurende de looptijd onder meer gebruik van de diensten van instellingen en tussenpersonen voor het plaatsen van certificaten. Deze instellingen en tussenpersonen ontvangen een distributievergoeding over de handelsprijs over de door de betreffende instelling en/of tussenpersoon geplaatste certificaten.

Commerciële informatie

Overige informatie

Aandelen worden door de NV en de Certificaten van deze Aandelen door de Stichting uitgegeven. Beleggers kunnen deelnemen door het verwerven van Certificaten die worden uitgegeven door de Stichting. Maandelijks zal de NV een Handelsdag organiseren waarop de NV bereid is, tenzij sprake is van een van de gevallen genoemd in artikel 8 van de Administratievoorwaarden, op verzoek van de Certificaathouder over te gaan tot beslissingen ter zake van inkoop en verkoop. Voor een overdracht van Certificaten aan derden is steeds de goedkeuring vereist van de vergadering van houders van Prioriteitsaandelen van de NV. In beginsel zal de vergadering van Prioriteitsaandeelhouders steeds goedkeuring verlenen aan een overdracht van Certificaten, tenzij sprake is van de omstandigheden zoals beschreven in de blokkeringsregeling zoals neergelegd in artikel 6 van de Administratievoorwaarden. Overdracht van de Certificaten mag de status van Fiscale beleggingsinstelling van de NV, zodra deze status is verworven, niet in gevaar brengen. Om de verhandelbaarheid te optimaliseren kan de NV gebruik maken van de mogelijkheid om maximaal 10% van het aantal uitstaande Certificaten in te kopen als tijdelijke belegging. De Aandelen en de Certificaten van Aandelen zijn niet beursgenoteerd

Zodra de NV de status van Fiscale beleggingsinstelling heeft, zal de in een boekjaar behaalde winst binnen acht (8) maanden na einde van het boekjaar voor een zodanig gedeelte aan de Aandeelhouders worden uitgekeerd als nodig is om de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 te behouden. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is. De Stichting Administratie int dividenden en alle andere uitkeringen op de aandelen. Onmiddellijk na ontvangst stelt de Stichting Administratiekantoor de dividenden of andere uitkeringen betaalbaar en doet daarvan schriftelijk mededeling aan de certificaathouders. Over het uit te keren dividend dient B&S Vastgoed Nederland NV in beginsel 15% dividendbelasting in te houden en af te dragen.

B&S Vastgoed Nederland NV is in beginsel elke laatste werkdag van een kalendermaand bereid tot inkoop van certificaten. Onder bepaalde omstandigheden zal B&S Vastgoed Nederland NV niet bereid zijn tot inkoop danwel belsuiten tot inkoop van een geringer aantal certificaten, zoals maar niet tot:

- a. het geval dat de liquide middelen van B&S Vastgoed Nederland NV hiertoe niet toereikend zijn;
- b. door inkoop de verhouding tussen het totale vermogen van B&S Vastgoed Nederland NV en het belegde vermogen niet in overeenstemming is met de voorwaarden waaraan een Fbi moet voldoen;
- c. door inkoop het nominale bedrag van de certificaten, die B&S Vastgoed Nederland NV houdt, meer zal bedragen dan een tiende van haar geplaatste kapitaal;
- d. of haar eigen vermogen verminderd met de handelskoers van de ingekochte certificaten kleiner is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal van B&S Vastgoed Nederland NV vermeerderd met de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden. Ook indien naar de mening van de directie van B&S Vastgoed Nederland NV door inkoop haar belangen en/of de belangen van de certificaathouders zouden worden aangetast, kan worden afgezien van inkoop. Op de datum van dit Prospectus is wegens bijzondere omstandigheden de inkoop tijdelijk opgeschort.

Op het moment van publicatie van deze financiële bijsluiter is de inkoop wegens bijzondere omstandigheden tijdelijk opgeschort. Als gevolg van de kredietcrisis heeft een afwaardering plaatsgevonden op de (vastgoed)markt. Deze afwaardering tezamen met de toenmalige juridische procedures tegen de NV als ook de liquiditeitspositie van de NV heeft de Directie doen besluiten de handel in en de inkoop van de certificaten tijdelijk op te schorten. Beleggers kunnen wel toetreden tot het fonds. Naar verwachting zal de handel worden hervat zodra de Derde Emissie is geplaatst en de rust op de financiële markt, naar het oordeel van de Directie, is hersteld. Van belang is dat de aangeboden stukken geabsorbeerd kunnen worden en bovendien de liquiditeitseis van 10% niet in gevaar komt. Het slagen van de Derde Emissie is van belang. Informatie omtrent juridische procedures, afwaardering en liquiditeitseis staan beschreven in

het prospectus. De Directie zal de handel weer openstellen zodra zij dit mogelijk acht. Van belang hierbij is dat de situatie waarin de NV zich bevindt, is gestabiliseerd, dat de aangeboden stukken geabsorbeerd kunnen worden en bovendien de liquiditeitseis van 10% niet in gevaar komt. Het slagen van de Tweede Emissie is voor de continuïteit van de NV van cruciaal belang. Op datum van verschijnen van deze financiële bijsluiter is het onzeker wanneer de handel in en inkoop van Certificaten kan worden hervat.

Aanvullende informatie

Verdere informatie

Voor dit product is een prospectus opgesteld. In dit prospectus zijn alle toepasselijke aspecten van B&S Vastgoed Nederland NV, waaronder de voorwaarden, prognoserendementen en risico's uitgebreid beschreven. B&S Vastgoed Nederland NV raadt u aan dit prospectus nauwkeurig te lezen.

Het prospectus alsmede de jaarrekening worden u op uw verzoek kosteloos toegezonden. Voor tussentijdse informatie en eventuele vragen kunt u B & S Vastgoed Nederland NV bereiken op het volgende adres en telefoonnummer:

B&S Vastgoed Nederland NV, Postbus 575, 1250 AN LAREN (NH)
Tel. (035) 5232 600 | fax (035) 5232 609 | e-mail info@vanboomslettenhaar.nl | www.bensvastgoednederland.nl

Contactpersoon: Mw. W. de Wit

De Autoriteit Financiële Markten houdt toezicht op de financiële bijsluiter. Voor vragen kunt u de Toezichtlijn van de Autoriteit Financiële Markten bellen: 0900-5400540 of kijken op de website www.afm.nl.

Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen BV heeft een vergunning verkregen in het kader van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb). Deze vergunning berust vanaf 1 januari 2007 op artikel 2:65 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Op grond van die vergunning is het toegestaan beleggingsinstellingen te beheren die beleggen in vastgoed en aan vastgoed gerelateerde beleggingen te doen. Daarmee staat zij onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten ('AFM').

Deze financiële bijsluiter is opgesteld volgens de aanwijzingen zoals vermeld in de 'Nadere regeling gedragstoezicht financiële ondernemingen' (Wft) van 1 januari 2007.

Deze financiële bijsluiter is bijgewerkt tot en met 27 mei 2009

B&S Vastgoed Nederland N.V.

Laren (NH), 27 mei 2009



Van Boom & Slettenhaar

vastgoedfondsen

Bezoekadres

Torenlaan 36, 1251 HK Laren (NH)

Postadres

Postbus 575, 1250 AN Laren (NH)

Telefoon

(035) 52 32 600

Fax

(035) 52 32 609

E-mail

info@vanboomslettenhaar.nl

Site

www.vanboomslettenhaar.nl