



Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen ■ Torenlaan 19 ■ Postbus 575 ■ 1250 AN Laren (NH) ■ telefoon 035 - 523 26 00 ■ fax 035 - 523 26 09

INHOUD

Roadshows
beleggingstips



pag. 2

Volle zaal bij lezing
Gerrit Zalm



pag. 3

Hoge rendementen bieden
geen garantie voor de toekomst



pag. 3

Tien jaar
Van Boom & Slettenhaar



pag. 4

B&S Vastgoed Nederland NV

Begin november is de eerste emissie van B&S Vastgoed Nederland NV succesvol van start gegaan. De aanmeldingen voor dit nieuwe fonds komen in grote getale binnen, maar ook krijgen wij veel vragen over bepaalde aspecten van dit fonds. Daarom hebben wij voor u deze veelgestelde vragen op een rijtje gezet.

VEELGESTELDE VRAGEN

- 1. Wat is B&S Vastgoed Nederland NV?** B&S Vastgoed Nederland NV is een open-end vastgoedfonds waarbij de aandeelhouders beleggen in verhuurde kantoor- en bedrijfsgebouwen en hieruit dividend ontvangen.
- 2. Hoe hoog is het dividend en hoe vaak wordt het uitgekeerd?** De bedoeling is dat het dividend 7% per jaar bedraagt en dat dit per kwartaal wordt uitgekeerd.
- 3. Houdt het fonds dividendbelasting in?** Ja, het fonds houdt de verschuldigde dividendbelasting in en dat verrekent de belegger bij zijn aangifte Inkomstenbelasting.
- 4. Waarom is het aantrekkelijk te investeren in B&S Vastgoed Nederland NV?** Dit fonds biedt een aantrekkelijke mogelijkheid voor spreiding in de beleggingsportefeuille. Prognoses zijn gebaseerd op inkomsten uit langlopende geïndexeerde huurcontracten. Het fonds koopt kwaliteit (Vastgoedkwalificatie A + B) en hanteert lage kosten.
- 5. Met welk bedrag kan ik participeren?** Minimum inleg is € 15.000 exclusief 2% emissiekosten. Boven de € 15.000 kan met € 100 of een veelvoud hiervan worden belegd.
- 6. Kan ik tussentijds uittreden?** Ja, de aandelen zijn vrij verhandelbaar. U betaalt 2% transactiekosten.
- 7. Is Van Boom & Slettenhaar een ervaren aanbieder en beheerder van vastgoed?** Van Boom & Slettenhaar is sinds 1997 actief op de vastgoedmarkt. Vanaf 2000 bieden wij vastgoedfondsen aan in eigen beheer. Deze fondsen hebben een gemiddeld jaarrendement behaald van 14,1%*. In totaal beheert Van Boom & Slettenhaar ruim € 670 miljoen aan commercieel onroerend goed.
- 8. Belegt het fonds alleen in onroerend goed en alleen in Nederland?** Het fonds belegt reekens in Nederlandse kantoor- en bedrijfsgebouwen en zal ook in indirecte (internationale) vastgoedbeleggingen (zoals NV's en CV's) beleggen.
- 9. Wat is het voordeel van een niet-beursgenoteerde vastgoedbelegging?** Het rendement is relatief onafhankelijk van beurschommelingen en/of -sentimenten en is vooraf redelijk goed in te schatten. Uw investering is gerelateerd aan de waarde van het vastgoed. Een belegging in een fonds als B&S Vastgoed Nederland NV is in hoge mate een stabiele belegging met een geheel eigen gematigd risico-rendementsprofiel.
- 10. Hoe groot is de kans op leegstand?** B&S Vastgoed Nederland NV kiest bewust voor langjarige verhuurde panden (meest 10 jaar) en biedt hierdoor een ruime mate aan zekerheid.
- 11. Welke invloed kan een stijgende rente hebben op het fonds?** Van Boom & Slettenhaar verwacht een stabiele lange termijn rente. Een gedeelte van de rente wordt voor langere termijn (5 jaar) vastgezet en een gedeelte wordt variabel gehouden. *(vervolg op pagina 2)*



(vervolg van pagina 1)

Bij een stijgende rente kan deze rente alsnog worden vastgezet. Een fors en snel oplopende rente kan het rendement wel negatief beïnvloeden. Aan de ander kant biedt een hoge rente ook het voordeel dat onroerend goed goedkoper wordt en het fonds dus voor lagere prijzen panden kan inkopen.

- 12. Welk percentage van mijn vermogen kan ik investeren in vastgoed?** Zo veel u wenselijk acht; 25% van uw vermogen is een veelgenoemd percentage, liefst verspreid over verschillende en meerdere projecten of fondsen.
- 13. Wat zijn de belangrijkste risico's van deze belegging?** Het grootste risico is leegstand door bijvoorbeeld faillissement van huurders. Daarnaast kunnen de kosten (o.a. de rente) hoger zijn dan geprognosticeerd.
- 14. Welke zekerheden zijn ingebouwd?** Alle huurders zijn onderzocht op kredietwaardigheid en solvabiliteit. De panden zijn technisch geïnspecteerd en getaxeerd. Behalve de Rijksgebouwendienst hebben alle huurders (bank-) garanties afgegeven. Van Boom & Slettenhaar is getoetst door de AFM en lid van de Branchevereniging, de VVF. De aansprakelijkheid van de beleggers is beperkt tot de inleg.
- 15. Om welke panden gaat het?** Zie hiervoor het prospectus of de website www.kwaliteitrendeert.nl. De panden liggen op goede locaties: Amsterdam Zuid-as, Barendrecht aan de snelweg (A15 en A29), Rijswijk (A4) en Sliedrecht aan de snelweg A15. De huurders zijn werkzaam in de certificeringsbranche, de it-branche en de overheid.
- 16. Hoe wordt het resultaat van dit fonds verwerkt in mijn aangifte IB/VPB?** Voor een belegger-natuurlijk persoon wordt deelname belast in box III (gemiddelde waarde van 1 januari tot en met 31 december maal 1,2 %). Een vennootschap dient de waardeverandering en de uitkering in de jaarcijfers te verwerken.
- 17. Kan ik mijn aandelen financieren met vreemd kapitaal?** Bij een natuurlijk persoon is de rente daarvoor niet aftrekbaar. Door financiering met vreemd vermogen kan uw rendement hoger worden, maar neemt ook uw risico toe. Wij adviseren terughoudendheid bij beleggen met geleend kapitaal. In het fonds zelf is ook reeds vreemd vermogen opgenomen.
- 18. Word ik actief betrokken bij het fonds?** U wordt regelmatig op de hoogte gehouden van het voortgang van het fonds. Jaarlijks wordt een aandeelhoudersvergadering gehouden. Uw aanwezigheid is daarvoor niet vereist.
- 19. Hoe lang is de looptijd?** De looptijd is voor onbepaalde tijd. U kunt elk moment instappen. U kunt ook op elk willekeurig moment uw aandelen te koop aanbieden.
- 20. Welk extern toezicht wordt gehouden op B&S Vastgoed Nederland NV?** De NV en de beheerder staat onder doorlopend toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. Betrokkenen zijn getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid. Eveneens houdt de Raad van Commissarissen toezicht. Jaarlijks wordt een onafhankelijk accountantsonderzoek uitgevoerd.
- 21. Wat moet ik doen als ik aandelen wil kopen?** De Verklaring van Deelname volledig invullen en tezamen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs en/of kopie inschrijving KvK aan B&S Vastgoed Nederland NV verzenden.
- 22. Wanneer moet er geld gestort worden?** Uiterlijk eind december 2007 moet uw deelnamebedrag ontvangen zijn.
- 23. Kan ik beter beleggen in een groot gespreid fonds (zoals B&S Vastgoed Nederland NV) of kan ik beter in verschillende kleinere fondsen beleggen?** In kleinere, minder goed gespreide fondsen (vaak 4 of minder gebouwen) heeft leegstand een direct groot gevolg op de cashflow-uitkering. In een groot gespreid fonds heeft leegstand van een geheel kantoor veel minder direct gevolg.
- 24. Wat is het verschil tussen B&S Vastgoed Nederland NV en het beursgenoteerde Vastned Offices of een ander beursgenoteerd vastgoedfonds?**
- De NV heeft nieuw vastgoed dat langjarig verhuurd is. De overige fondsen hebben veel panden met marktproblemen, omdat ze al langjarig in het bezit zijn en een groot gedeelte van de levenscyclus hebben gehad.
 - De NV heeft momenteel minder spreiding, maar een snelle groei-strategie.
 - Geen beurswerking, de NV reageert niet op niet-vastgoed gerelateerd beursnieuws.
 - Hogere leverage door combinatie direct en indirect vastgoed.
 - De kostenstructuur.
- 25. Hoe komt de koers in de toekomst tot stand?** Deze wordt maandelijks aan de hand van de intrinsieke (de daadwerkelijke) waarde vastgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met de daadwerkelijke waarde van het onroerend goed en de reeds gemaakte kosten. De verwachting is een voorspelbare constante koers. De koers wordt op de website www.kwaliteitrendeert.nl gepubliceerd.

Roadshows beleggingstips

Van Boom & Slettenhaar gaat een serie lezingen organiseren op verschillende plaatsen in Nederland. Tijdens deze bijeenkomsten wordt aan de hand van het boek *Beleggen in vastgoed* uitgelegd waar beleggers nu precies op moeten en kunnen letten bij het beoordelen van vastgoedfondsen. Er zullen op deze avonden veel beleggingstips de revue passeren. Ontvangst vanaf 19.30. De lezingen starten om 20.00 uur en duren een uur. Daarna is er gelegenheid om vragen te stellen onder het genot van een hapje en drankje.

(Meld u aan via de antwoordkaart.)

AGENDA ROADSHOWS BELEGGINGSTIPS

10 januari 2008 in Hotel Theater Figi te Zeist

17 januari 2008 in Paleis Het Loo te Apeldoorn

www.kwaliteitrendeert.nl
www.vanboomslettenhaar.nl

VOLLE ZAAL BIJ LEZING GERRIT ZALM

Er was veel belangstelling voor de lezing van Gerrit Zalm op 31 oktober jl. Er waren zo'n 400 geïnteresseerden op de lezing afgekomen. De heer Zalm vertelde aan een volle zaal in het Singer Theater hoe de Nederlandse economie ervoor staat en wat er nu precies aan de hand is op de Amerikaanse markten. Daarnaast was er tijd ingeruimd voor de presentatie van het nieuwe fonds B&S Vastgoed Nederland NV.



Hoge rendementen bieden geen garantie voor de toekomst

Rendement ligt aan de basis van de beleggingsbeslissing. Een belegger kiest voor een belegging omdat hij met zijn vermogen rendement wil maken, bij voorkeur een hoog rendement. Een belegging in vastgoed is favoriet vanwege het risico-rendementsprofiel. De zekerheid van de onderliggende gebouwen, langjarige huurcontracten en betrouwbare huurders zorgt ervoor dat beleggers erop vertrouwen dat ze ieder kwartaal hun dividend uitgekeerd krijgen. De keuze lijkt simpel.

Toch vergt beleggen in vastgoed een bredere blik. Want waarom biedt het ene vastgoedfonds een hoog rendement en het andere juist een laag rendement? En betekent een lager rendement een slechter fonds of is het juist andersom? De volgende peilers zijn van belang bij het beoordelen van vastgoedfondsen: kwaliteit van het vastgoed en de kostenstructuur.

KWALITEIT VAN HET VASTGOED

Kwaliteit is van groot belang binnen de vastgoedbeleggingswereld. Naast het feit dat nieuwe of geheel gerenoveerde panden minder onderhoud vergen zijn dit soort gebouwen minder gevoelig voor leegstand. Een kwalitatief hoogwaardig pand bindt een huurder. Maar een gloednieuw pand, langjarig verhuurd aan een overheidsinstelling op de Zuid-as in Amsterdam (classificatie A) kost geld. Andersom zal een gebouw van acht jaar oud met een huurcontract van drie jaar op een c-locatie een stuk goedkoper zijn. Dit zal zich vertalen naar een verschil in rendement. Een aanbieder die een veel hoger rendement biedt, zal waarschijnlijk een keuze hebben gemaakt voor bijvoorbeeld een bedrijfshal van acht jaar oud met een kortlopend huurcontract op een b- of c-locatie. Dit betekent een hogere uitkering voor de belegger op de korte termijn, maar eveneens een hoger risico op zowel de korte als de lange termijn.

Want de bedrijfshal zoals hier beschreven, heeft meer onderhoud nodig en is minder gemakkelijk te verhuren dan een kantoorruimte op een a-locatie vanwege het feit dat bedrijfshallen bedrijfsspecifieker zijn dan een alternatief aanwendbaar kantoorgebouw. Om dezelfde redenen zal ook het rendement bij verkoop lager zijn. Kortom, een hoog rendement vertaalt zich dus in een groter risico op termijn.

KWALITEIT RENDEERT

Van Boom & Slettenhaar kiest voor hoogwaardig en dus duur vastgoed. Onze visie vertaalt zich in kwaliteit. Met de verkoop van 12 vastgoed-CV's in het afgelopen jaar, hebben we bewezen dat kwaliteit wel degelijk rendeert.

KOSTENSTRUCTUUR

Naast de kwaliteit van de panden is de kostenstructuur die door de aanbieder wordt gehanteerd van belang. Want heeft een aanbieder wat oudere panden in portefeuille met korte huurcontracten op c-locaties maar prognosticeert hij een stabiel rendement van 7% à 8%? Dan moet de belegger eens goed kijken naar de kostenstructuur. Een hoge kostenstructuur gaat ten koste van het rendement voor de belegger. Omdat de kostenstructuren vaak zeer ondoorzichtig zijn heeft de brancheorganisatie Vereniging Vastgoed Fondsen (VVF) een instrument ontwikkeld waarmee zowel de kwaliteit als de kostenstructuur objectief kunnen worden gemeten. Met deze benchmark kunnen fondsen met elkaar vergeleken worden. Zo kunt u in een oogopslag zien hoe een fonds staat in verhouding tot de concurrentie en het gemiddelde.

B&S VASTGOED NEDERLAND NV HEEFT EEN 49% LAGERE KOSTENSTRUCTUUR DAN CONCURRENTEN

	B&S Vastgoed Nederland NV	Benchmark ⁴	Afwijking (%) ⁵
VVF-Vastgoedclassificatie (A, B, C, D of E)	B		
VVF-Bruto aanvangsrendement ¹	5,94%	7,70%	22,91%
VVF-Total Expense Ratio ²	3,75%	7,41%	-49,42%
VVF-Fondsindicator ³	3,00	7,73	-61,16%

¹ VVF-Vastgoedclassificatie: kwaliteitscategorie van het object gebaseerd op het BAR en marktgegevens waarbij A de hoogste kwaliteit weergeeft aflopend naar E dat de laagste kwaliteit weergeeft. Hoe lager het BAR en hoe beter de locatie, hoe hoger de VVF-Vastgoedclassificatie van het desbetreffende object zal zijn. Meer informatie over de VVF-Vastgoedclassificatie en de overige vastgoedratio's kunt u vinden op www.verenigingvastgoedfondsen.nl.

² VVF-Total Expense Ratio: de kostenratio van het fonds, het marktgemiddelde (benchmark) en de afwijking van het fonds ten opzichte van het benchmark.

³ VVF-Fondsindicator: in deze benchmark zijn de twee belangrijkste determinanten van een vastgoedfonds, het BAR en de Total Expense Ratio, met elkaar gecombineerd in een kengetal dat het kwaliteit-rendementsprofiel van het vastgoedfonds weergeeft. In deze indicator wordt het BAR gecorrigeerd met de relatieve afwijking van de VVF-Total Expense Ratio van het fonds ten opzichte van het benchmark (zie 1 en 2).

⁴ Benchmark is het gewogen marktgemiddelde gebaseerd op 65 fondsen van 23 verschillende aanbieders.

⁵ Procentuele afwijking van het fonds ten opzichte van het benchmark, waarbij een negatieve afwijking positief doorwerkt in de VVF-Fondsindicator.

Van Boom & Slettenhaar sponsort Race 4 Kids

Op 5 januari 2008 gaat de Dakar rally weer van start in Lissabon. De deelnemers leggen in 16 dagen een afstand van 8.000 km af door verschillende landen in Afrika. Onder deze deelnemers bevindt zich ook Dirk Schuttel. Hij gaat op de motor deze legendarische race rijden, die inmiddels al voor de 30^{ste} keer plaatsvindt. (Meer informatie op: www.race4kids.nl)

Met deze zware reis verwezenlijkt Dirk niet alleen zijn eigen droom, maar ook die van een ander. Meer dan de helft van het sponsorgeld dat hij ophaalt met zijn stichting Race 4 Kids gaat naar SOS kinderdorpen. SOS kinderdorpen realiseert gezinshuizen voor weeskinderen in Gulu Oeganda. Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen vindt het belangrijk een bijdrage te leveren aan de samenleving en doet dat in de vorm van sponsoring van verschillende sportieve en culturele evenementen. Dit initiatief van Race 4 Kids zien we als een duurzame vorm van investeren in vastgoed. We dragen graag bij aan de veilige en geborgen omgeving voor de weeskinderen in Gulu Oeganda.

Eurocircuit Valkenswaard

Op 8 december is de officiële RTL GP Dakar Pre-Proloog op het euro-circuit te Valkenswaard. Wij nodigen u graag uit om op deze zaterdag Dirk Schuttel en alle andere Nederlandse deelnemers (auto's, trucks en motoren) aan de Dakar rally in actie zien.



Museum De Autostal

19 December organiseert Van Boom & Slettenhaar een lezing met Dirk Schuttel waarin hij een en ander zal vertellen over de Dakar rally en SOS kinderdorpen.

SMS-updates Dakar rally

Volg de verrichtingen van Dirk Schuttel in Dakar. Ontvang gratis live-sms updates van de rally op uw mobiel. Interesse? Vul dan snel bijgaande antwoordkaart in!



Tien jaar Van Boom & Slettenhaar

Met nog een maand te gaan, kijken we terug op een heel geslaagd jubileumjaar. De evenementen die we organiseerden voor onze beleggers, zoals de golfdag, de zeildag, Art Laren en de Van Boom & Slettenhaar Rally Experience, waren allemaal een groot succes. Daarom hebben we ook besloten om van de golfdag en de rally een jaarlijks terugkerend evenement te maken. Maar niet alleen de evenementen maakten dit jaar tot een feestelijk jaar. De verkoop van het vastgoed uit de 12 vastgoed-CV's en de succesvolle start van ons nieuwe fonds B&S Vastgoed Nederland NV droegen bij aan de feestvreugde. Wij zijn klaar voor de volgende tien jaar!



■ De directie van Van Boom & Slettenhaar:
Gerton van Boom, Stefan van den Brink
en Erik Slettenhaar

"We willen onze beleggers graag laten delen in onze successen. Daarom vieren we ons jubileumjaar niet alleen met onze eigen medewerkers, maar ook met onze beleggers."



■ Beleggersfeest 26 oktober



■ Autorally 8 november



■ Golfdag in de Efteling