

Torenlaan 36  
Postbus 575  
1250 AN Laren (NH)

t 035 - 523 26 00  
f 035 - 523 26 09

e [info@bensvastgoednederland.nl](mailto:info@bensvastgoednederland.nl)  
i [www.bensvastgoednederland.nl](http://www.bensvastgoednederland.nl)

KvK nr. 32126792  
Bank: 65.08.23.567  
BTW: NL8185.33.067.B.01

Propertize  
T.a.v. de heer O.H.J. Temminck  
En de heer B.F.J. van Kooten  
Postbus 71  
3500 AB UTRECHT

Geachte heer Temminck,  
Geachte heer Van Kooten,

In reactie op uw brief van 6 november 2015 en uw e-mail van 9 november 2015 (14:35 uur), bericht ik u als volgt.

Allereerst bevestig ik dat de verschuldigde rente inmiddels is overgemaakt. Ik verzoek u de ontvangst daarvan te bevestigen.

Dan ten aanzien van de aflossing. Anders dan u in uw brief doet voorkomen, staat niet vast welke aflossingsverplichtingen B&S nu precies heeft. Dat van achterstalligheid sprake is, is dus ook niet gezegd. In de brief van 3 juli 2014 zijn afspraken gemaakt met betrekking tot aflossingsmaximalisatie, maar kennelijk verschillen partijen van mening over wat daaronder dient te worden verstaan. U heeft per e-mail van 20 oktober 2015 een voorstel gedaan, waarbij de aflossingsbedragen substantieel zouden worden verlaagd om investeringen in het pand in Amsterdam te kunnen doen. Wij hebben in onze laatste concept liquiditeitsbegroting (toegestuurd per e-mail van 4 november 2015) nog een aantal andere extra te verwachten kosten toegevoegd. Daarover willen wij open en serieus het gesprek met u aangaan. Het is absoluut niet onze bedoeling geweest om met "diverse irreële posten" aan te geven dat wij helemaal niet willen aflossen, zoals u (voor de bühne) concludeert. Het gaat ons erom dat er een structurele oplossing komt (duidelijkheid over onze verplichtingen in het kader van de "aflossingsmaximalisatie" en weke (soort) kosten wij in mindering mogen brengen), in plaats van dat wij iedere maand weer in discussie met u moeten.

Wij hebben des te meer belang bij een dergelijke structurele oplossing, omdat Propertize onze leningportefeuille (als onderdeel van een groter geheel) in de verkoop heeft gezet. Met een overnemende partij (zeker als dat een partij is met een *loan-to-own* strategie) willen wij al helemaal niet in dergelijke discussies belanden. Overigens handhaven wij ons standpunt dat Propertize niet aan een partij met een *loan-to-own* strategie mag verkopen (zie de brief van onze advocaat van 21 oktober 2015).

directie:

Van Boom & Slettenhaar

fondsmanagement

Wij maken er ernstig bezwaar tegen dat u nu uitsluitend aan zogeheten “dossieropbouw” doet (zie de brief van 6 november 2015) en verder ieder gesprek blokkeert. In het licht van het bovenstaande is dat ook uiterst onredelijk. Er zijn diverse serieuze partijen die hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in een herfinanciering, maar deze partijen zitten noodgedwongen stil in afwachting van een reactie van Propertize op de vragen uit mijn e-mail van 29 oktober 2015 (ten aanzien van een korting en de timing). Door ieder gesprek te koppelen aan de eis van ongedaanmaking van de storneringen, brengt u schade toe aan dit proces. Dat rekenen wij u aan. Datzelfde geldt voor het feit dat u nog helemaal niet heeft gereageerd op mijn vraag om in de gelegenheid te worden gesteld een bod uit te brengen op het mandje (Project Dolphin) waar de leningportefeuille van B&S in opgenomen zou zijn.

In uw brief van 6 november 2015 dreigt u met openbaarmaking van uw pandrechten en andere (rechts)maatregelen. Dat kan de doodsklap voor B&S betekenen. Wij menen dat Propertize hiermee misbruik van bevoegdheid zou maken c.q. dat dit naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. B&S is namelijk te goeder trouw bezig haar vastgoed (door verbouwingen en investeringen in het kader van verlenging van huurcontracten) en de belangen van haar certificaathouders (door het maken van kosten voor herfinanciering) te beschermen. Voor het geval u dergelijke maatregelen toch doorzet, houden wij u – mede namens de certificaathouders – aansprakelijk voor de dientengevolge te lijden schade.

Ik verzoek u dus nogmaals op korte termijn een afspraak te maken om het bovenstaande in redelijkheid te bespreken.

Met vriendelijke groet,

Gerton van Boom  
CFO van Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V.  
Directie van B&S Vastgoed Nederland N.V.