



Propertize B.V.

T 06 – 10 19 75 20

E Bernd.vanKooten@propertize.nl

KvK 08024286

B&S Vastgoed Nederland N.V.
t.a.v. de heer G. van Boom
Postbus 575
1250 AN LAREN NH

Onze referentie PBD / BvK
Uw referentie
Onderwerp Verzuim B&S

Datum 19 november 2015

Geachte heer Van Boom,

Mede naar aanleiding van ons gesprek op vrijdag 13 november 2015, berichten wij u als volgt.

Wij constateren dat B&S Vastgoed Nederland NV ("B&S") thans na herhaalde indringende verzoeken en sommaties, naast de betaling van de (eerder ten onrechte gestorneerde) rente(s) ad. € 244.628,32, alsnog de volgende verplichte betalingen aan aflossingen heeft gedaan:

Betaling van aflossing

- De gestorneerde (door B&S retourgehaalde) aflossingen van september 2015 ad. € 433.833,33, namelijk:

P75450	€ 63.000,00
P75457	€ 65.025,00
P75541	€ 89.250,00
P75542	€ 11.833,33
P75543	€ 100.725,00
P75788	€ 104.000,00

- De gestorneerde (door B&S retourgehaalde) aflossingen van oktober 2015 ad. € 479,553,33, namelijk:

P75450	€ 63.000,00
P75457	€ 65.025,00
P75541	€ 89.250,00
P75542	€ 11.833,33
P75543	€ 100.725,00
P75788	€ 149.720,00

Echter, B&S heeft nog steeds niet voldaan aan haar plicht tot betaling van de gestorneerde (door B&S geweigerde) aflossingen van november 2015 ad. € 128.025,- (in lijn met de email van B. Van Kooten aan P. Klinge d.d. 20 oktober 2015) namelijk:

P75450	€ 63.000,00
P75457	€ 65.025,00

B&S heeft daarnaast niet voldaan aan ons verzoek te bevestigen dat zij alle voorwaarden van de leningsovereenkomsten stipt zal nakomen. Verder is het door B&S opgebouwde bedrag t.b.v. groot onderhoud ad. € 462.000,- per heden (11 x € 42.000,-) ondanks dringend verzoek nog steeds niet op de depot rekening van Propertize bijgeschreven. Voorgaande betekent dat B&S nog steeds in verzuim is.



Onderwerp Verzuim B&S

Datum 19 november 2015

Wij verzoeken u nogmaals dringend om alles in het werk te stellen om het resterende verzuim van B&S uiterlijk dinsdag 24 november 2015 (12 uur 's middags) ongedaan te maken.

Wij stellen het echter op prijs dat u in reactie op ons initiatief van afgelopen donderdag 12 november ook heeft aangegeven de communicatie tussen B&S en Propertize te willen de-juridificeren en de omgang te verbeteren.

Loan sale

Propertize staat volledig in haar recht qua verkoop van de leningen. Zoals u zelf aangaf heeft B&S nimmer een "right to match" bedongen. Na ons gesprek inzake de loan sale op 1 oktober 2015 heeft u eerst een periode grote bezwaren geuit tegen de loan sale. Pas geruime tijd daarna opperde u dat B&S die mogelijkheid nu wel zou wensen en heeft u per email van 29 oktober 2015 een suggestie gedaan voor een eventuele herfinanciering, terwijl B&S in mei 2015 reeds op de hoogte was van een mogelijke loan sale. Propertize heeft bij de vergevorderde loan sale een zorgvuldig "proces" doorlopen. Mede op advies van onze adviseurs is een aantal partijen geselecteerd welke allen aan bepaalde cumulatieve voorwaarden voldoen voor een optimale transactie in 2015 (waaronder het bieden van transactie zekerheid, qua tijdsperiode en prijs, de financiële, operationele, administratieve mogelijkheid om een leningenpakket van circa € 200 miljoen te verwerven, een aantoonbaar recent track record ten aanzien van dit soort transacties, en de financiële slagkracht om zonder financieringsvoorbehoud een betaling van deze omvang te doen). Tijdens die selectie is gebleken dat slechts een klein aantal partijen aan deze selectiecriteria voldeed. Op grond van de ons thans beschikbare informatie, voldoet B&S niet aan voormelde criteria.

De overgebleven gegadigden hebben aangegeven af te haken indien er in deze fase meer partijen worden toegelaten of de omvang van de te verkopen portefeuille materieel wijzigt. Alleen al vanuit dat oogpunt zou het thans nog meedoen van B&S de facto leiden tot verstoring of stopzetting van het proces en mogelijk ernstige schade voor Propertize. Wij menen ervan uit te mogen gaan dat u daarvoor als professionele vastgoedpartij begrip kan opbrengen.

Voorstel tot verlenging juridische looptijd

Wij betreuren het dat u niet bent ingegaan op ons voorstel d.d. 13 november 2015 op grond waarvan wij met u zouden kunnen overeenkomen dat de juridische looptijd van alle leningen van B&S Vastgoed Nederland NV met expiratie 1 januari 2016 met 6 maanden zou kunnen worden verlengd tot en met 30 juni 2016 wat ons inziens gelet op de huidige situatie een serieuze geste is aan B&S.

Daarbij delen wij uw huidige/recente visie ten aanzien van uw portefeuille alsmede het door u recentelijk gepresenteerde perspectief van de beleggers niet. Zoals ook tijdens ons gesprek van vrijdag 13 november jl. door uw adviseur Polar Real werd bevestigd, is ons inziens de kans dat de certificaathouders van B&S hun inleg terugverdienen nihil. Deze conclusie wordt ook al jaren door uzelf gepresenteerd, laatstelijk nog in uw eigen directieverslag d.d. 22 april 2015 van het Jaarverslag B&S 2014. Het is onze mening dat dit niet anders wordt. Dat u thans in het zicht van een door Propertize voorgenomen loan sale ineens een andere mening bent toegedaan komt ons niet realistisch voor.

Onderwerp Verzuim B&S

Datum 19 november 2015

Gelet op voorgaande stellen wij voor dat u uw positie en het door Propertize gedane serieuze voorstel d.d. 13 november 2015 zorgvuldig heroverweegt. Indien u aangeeft te willen voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in voormeld voorstel, dan is Propertize bereid het voorstel gestand te doen tot dinsdag 24 november 2015 (12 uur 's middags). Mocht u geen gebruik willen maken van het voorstel, dan brengt dat risico's en gevolgen met zich mee zoals u zich ongetwijfeld zult realiseren. Mocht u het voorstel wel willen accepteren, dan zien wij uw reactie graag zo spoedig mogelijk en uiterlijk voor het gestelde tijdstip (dinsdag 24 november 2015 (12 uur 's middags)) tegemoet. In dat geval dient immers nog een verlengingsdocument te worden opgesteld om e.e.a. rechtsgeldig te formaliseren.

Vervolggesprek

In vervolg op onze bespreking van afgelopen vrijdag geeft u aan op korte termijn een gesprek aan te willen gaan over de aflossingsverplichtingen van B&S. Wij stellen een gesprek eveneens op prijs. Zoals de heer Van Kooten per email van 20 oktober 2015 heeft bericht is de verlaging van de aflossingen tot € 128.025,- (63.000,- + 65.025,-) tijdelijk en betreft deze uitsluitend de maanden november 2015 en december 2015 (hetgeen was beoogd om ruimte ad. € 611.616,66 te creëren voor de verbouwing van de Parnassusweg). Afspraak is immers dat alle aflossingen conform de gemaakte afspraken waaronder de brief van 3 juli 2014 verlopen en een eventuele vermindering van aflossingen pas aan de orde zal zijn indien dat door Propertize schriftelijk vooraf wordt goedgekeurd.

Zoals gezegd hebben wij u eerder verzocht uw afspraak ten aanzien van het depot groot onderhoud na te komen en het betreffende bedrag op de u bekende depotrekening van Propertize te storten. Na ontvangst van dit bedrag zullen wij dit bedrag meenemen in de beoordeling van de beschikbare aflossingscapaciteit van B&S. In het kader van deze beoordeling verzoeken wij u tevens ons te informeren welk bedrag u thans beschikbaar heeft op de bankrekening(en) van B&S.

Na het ongedaan maken van het nog bestaande verzuim, ontvangst van de gevraagde informatie en de depotgelden, stellen wij voor een gesprek over de aflossingen met u in te plannen.

Een gesprek op Raad van Bestuur niveau met uw Raad van Commissarissen zien wij met belangstelling tegemoet nadat u met ons op directieniveau de huidige onderwerpen hebt afgerond.

Met vriendelijke groet,

Propertize BV

