

The logo consists of the letters 'B' and 'S' in a bold, black, sans-serif font, separated by an ampersand '&' which is white and set within an orange square.

Vastgoed Nederland NV

The logo consists of the letters 'B' and 'S' in a bold, blue, sans-serif font, separated by an ampersand '&' which is white and set within a multi-colored diamond shape (purple, blue, red, green).

Cube Centre CV

Stichting Obligatiehouders

The logo consists of the letters 'B' and 'S' in a bold, blue, sans-serif font, separated by an ampersand '&' which is white and set within a multi-colored diamond shape (purple, blue, red, green).

Cube Centre

Besprekingsverslag

- Datum:** 10 december 2015
- Aanvang:** 14.00 uur
- Locatie:** Ten kantore van Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV te Laren
- Aanwezig:** Dhr. C.M.A. Bosman (voorzitter Raad van Commissarissen B&S Vastgoed Nederland NV, voorzitter Stichting Bewaarder B&S Cube Centre)
Dhr. A.W.M. Roelen (Commissaris B&S Vastgoed Nederland NV)
Dhr. B. Wapstra (voorzitter Stichting Obligatiehouders B&S Cube Centre, obligatiehouder B&S Cube Centre CV)
Dhr. S. Wijnia fb (directeur B&S Vastinvest BV, secretaris/penningmeester Stichting Bewaarder B&S Cube Centre en secretaris Stichting Obligatiehouders B&S Cube Centre CV, obligatiehouder B&S Cube Centre CV)
Dhr. J. Dekens (penningmeester Stichting Obligatiehouders B&S Cube Centre, obligatiehouder B&S Cube Centre CV)
Dhr. G. van Boom (directeur Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV)
Dhr. E. Slettenhaar (directeur Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV)
Dhr. P. Klinge (controller Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV)
- Afwezig:** Dhr. Prof. Dr. J. Koelewijn (Commissaris B&S Vastgoed Nederland NV)
- Onderwerp:** SNS Property Finance (thans Propertize)

1. Inleiding

Op 4 december 2015 heeft er ten kantore van Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement een bespreking plaatsgevonden met SNS Property Finance (thans Propertize) over de toekomst van de leningen van B&S Vastgoed Nederland NV (hierna: "B&S NV"), B&S Cube Centre CV (hierna: "B&S CV") en B&S Vastinvest BV (hierna: "B&S BV").

Propertize heeft d.d. 8 december 2015 voor wat betreft de leningen een voorstel gedaan aan de vennootschappen B&S NV en B&S CV.

De lening van B&S BV is een 'performing loan' en wordt tijdens deze bespreking verder buiten beschouwing gelaten. Voor B&S BV heeft Propertize geen voorstel gedaan.

B&S NV en B&S CV slaan de handen ineen voor bespreking van het voorstel van Propertize alsmede de reactie daarop.

2. Voorstel Propertize

De heer Van Boom verwoordt kort het voorstel van Propertize. Een dagvaarding gericht aan het adres van Propertize is d.d. 8 december reeds ingediend om er voor te zorgen dat Propertize niet achter de rug van B&S om alsnog de leningen verkoopt. Propertize heeft aangegeven dat de verkoop van het mandje 'Dolphin' sowieso doorgaat ongeacht welke afspraak dan ook met B&S. Propertize is telefonisch op de hoogte gesteld van de dagvaarding. De heer Van Kooten (Propertize) heeft wel gevraagd wat voor een soort procedure dit betreft maar was verder niet verbaasd.

Het voorstel wat Propertize heeft gedaan is een verlenging van de juridische looptijd van de leningen tot 30 juni 2016. Vastgesteld wordt dat men hier niet veel aan heeft. Het tegenvoorstel is een verlenging tot 1 januari 2019.

De heer Bosman vraagt zich af waarom gekozen is voor een periode tot en met 2018. De heer Van Boom geeft aan dat deze periode gekozen is doordat de prognoses laten zien dat na 2 jaar B&S NV weer boven water kan komen. Hierop is nog 1 jaar extra gezet.

Het voorstel van Propertize houdt in dat wanneer de leningen van B&S NV worden overgenomen per 1 juli 2016 zij circa € 7.5 mio aan discount geeft op de huidige leningen.

De discussie wordt verder gevoerd en gaat over de vraag of Propertize praat met een partij die financier is en zeg circa € 55 mio wil betalen voor het overnemen van de leningen of dat Propertize praat met een eigenaar die wellicht bereid is circa € 70 mio te betalen voor de leningen/stenen.

De heer Wijnia is van mening dat Propertize tijd wil kopen met dit voorstel richting de vennootschappen van B&S en vermoedt dat het mandje 'Dolphin' waarschijnlijk al verkocht is. Deze zienswijze wordt gedeeld waarop de heer Van Boom zich afvraagt waarom er überhaupt een tegenvoorstel gedaan moet worden aan Propertize. Het vastgoed van de verschillende vennootschappen van B&S wordt gebruikt om slechter onroerend goed dat Propertize elders heeft gefinancierd te kunnen verkopen.

Het voorstel ten aanzien van de B&S NV zal worden aangepast voor wat betreft de looptijd van de leningen naar 1 januari 2018.

Het gesprek gaat vervolgens over B&S CV.

De taxatie van Cube Centre staat bij Propertize in de boeken voor circa € 6 mio. B&S heeft een taxatie van Cube Centre van circa € 12 mio.

Het voorstel van de heer Van Boom om de lening van Propertize over te nemen voor € 6 mio betekent dat zij een discount moeten geven van circa 14%. De stand van de lening is thans € 7.8 mio. De aflossing in de komende jaren bedraagt circa € 800K.

Ook hier zal het voorstel ten aanzien van B&S CV worden aangepast voor wat betreft de looptijd van de leningen naar 1 januari 2018.

De Stichting Obligatiehouders B&S Cube Centre CV komt vervolgens ter sprake.

De kosten en aansprakelijkheid dienen te worden benoemd. Besloten wordt dit in de verhouding te doen van waarde van het vastgoed.

90% van de kosten komen ten laste van B&S NV en 10% van de kosten komen ten laste van B&S CV. Dit is ook in lijn met de verhouding van de huurinkomsten van de beide fondsen.

De heer Wijnia vraagt zich af of er geld gereserveerd moet worden voor de proceskosten er van uitgaande dat een proces zo maar 8 jaar kan duren.

Besluitvorming over dit punt wordt aangehouden tot een volgende vergadering.

Besloten wordt om de vergoeding voor de bestuurders van Stichting Obligatiehouders B&S Cube Centre CV voorlopig te stellen op € 1.500 per jaar met een herijking op 1 april 2016.

B&S CV vrijwaart Stichting Obligatiehouders en haar bestuur ten aanzien van claims van derden inzake de procedure met Propertize.

De heer Dekens wordt door het bestuur van Stichting Obligatiehouders B&S Cube Centre gekozen als bestuurder van de Stichting. Deze benoeming wordt separaat vastgelegd in een benoemingsbesluit.

Laren, 10 december 2015

Van Boom & Slettenhaar
Fondsmanagement BV