

Geachte obligatiehouders,

Op woensdag 21 december j.l. werd in het Golden Tulip hotel te Amersfoort een informatiebijeenkomst gehouden over VSM. Circa 150 geïnteresseerden (obligatiehouders) hebben deze bijeenkomst bijgewoond. Tijdens deze uiteenzetting hebben Stichting Belangen Obligatiehouders VSM (Belangenstichting), Keijser Van der Velden Advocaten en Annexum gezamenlijk een update verschaft over Vastgoed Solide Fondsen. Afgesproken is dat voornoemden middels een nieuwsbrief tweewekelijks de obligatiehouders informeren over de ontwikkelingen omtrent VSM. In deze nieuwsbrief wordt aandacht besteedt aan de status van achtereenvolgens de juridische en commerciële ontwikkelingen.

#### Juridisch

Verschillende obligatiehouders hebben de afgelopen weken vragen gesteld. Naar aanleiding daarvan gaan wij hierna kort in op de beoogde doorstart en de rechten en verplichtingen van de obligatiehouders.

- Op dit moment wordt het bestuur van VSM gevormd door de Stichting belangen obligatiehouders VSM (de “Belangenstichting”), waarbij ongeveer driekwart van de obligatiehouders is aangesloten. Dit is een tijdelijke oplossing. Het is de bedoeling dat een vennootschap van Annexum het bestuur overneemt na afloop van de huidige surseance van betaling. Overigens nodigen wij die obligatiehouders, die zich nog niet aangesloten hebben bij de Belangenstichting, uit om dit alsnog te doen.
- In de voorgaande nieuwsbrieven van de Belangenstichting en tijdens de informatiebijeenkomst van 21 december 2010 kwam de waarde van het vastgoed en het overige vermogen van VSM aan de orde. De going concernwaarde van dit vermogen zou op dit moment met zich brengen dat 10% resteert voor de obligatiehouders en overige concurrente schuldeisers. Het vermogen is echter niet liquide, omdat het nagenoeg geheel is belegd in vastgoed. Het is daarom niet mogelijk om deze 10% nu aan de obligatiehouders uit te keren.
- Keijser Van der Velden Advocaten zal verhaalsancties instellen om tenminste een deel van het verdwenen vermogen terug te vorderen. Het saldo van het vermogen van VSM zal uiteindelijk ten goede komen aan de obligatiehouders. Hiervoor is vanzelfsprekend wel vereist dat de surseance eindigt door de aanvaarding van een schuldeisersakkoord, zoals voorgesteld. De obligatiehouders kunnen en zullen niet worden verplicht tot aanvullende stortingen in VSM.

Enkele obligatiehouders hebben ons benaderd inzake het aanspreken van intermediairs. Met name ontvingen wij van een participant het verzoek om in contact te komen met medeparticipanten die Tilburg en Bassant als tussenpersoon hadden. Dit om samen de krachten te bundelen. De Belangenstichting zal dezer dagen ten behoeve van haar deelnemers een conceptbrief ter beschikking stellen, die de deelnemers zelf kunnen aanvullen en verzenden. Obligatiehouders die overwegen om een schadevergoedingsactie in te stellen jegens hun intermediair, kunnen daarover contact opnemen met Keijser Van der Velden of een ander advocatenkantoor naar hun keuze. Als verschillende obligatiehouders van dezelfde intermediair een schadevergoedingsactie instellen via één advocatenkantoor, kan dat de kosten van die actie beperken.

### **Commercieel**

Annexum is eind vorig jaar gestart met een inventarisatie van de vastgoedportefeuille van VSM. Het betreft een portefeuille met 16 objecten, welke hoofdzakelijk in het oosten en noordoosten van Nederland zijn gelegen. In totaal gaat het om ca. 22.000 m<sup>2</sup> kantoor- en bedrijfsruimte. In de laatste week van december heeft een eerste visuele inspectie van de panden plaatsgevonden. Verder wordt momenteel alle aanwezige documentatie geïventariseerd. Hierbij dient gedacht te worden aan huurovereenkomsten, allonges, taxatierapporten, correspondentie met huurders etc.

De eerste bevindingen uit de inventarisatie zijn dat de portefeuille bestaat uit diverse courante panden maar ook een substantieel aandeel verouderde panden. De leegstand in de portefeuille bedraagt momenteel ca. 14% maar door een aantal huropzeggingen is de verwachting dat dit percentage in 2011 zal oplopen. Goed contact tussen huurder en verhuurder is van groot belang. Momenteel worden de eerste gesprekken gevoerd met zittende huurders om nader kennis te maken met als uiteindelijke doel de huurovereenkomsten te verlengen. In de volgende nieuwsbrief zullen wij u hier verder over informeren.

#### Disclaimer

Aan deze nieuwsbrief kunnen geen rechten worden ontleend. Stichting Belangen Obligatiehouders VSM, Keijser Van der Velden Advocaten en Annexum, noch een van de functionarissen, directeurs, of werknemers van voornoemde aanvaarden enig aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid met betrekking tot de hierin opgenomen informatie of mogelijke aanbevelingen. Op geen enkele wijze mogen gegevens uit deze nieuwsbrief worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt doormiddel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

