

Nieuwsbrief VSM 11 januari 2012

Hierbij ontvang u de nieuwsbrief van 11 januari 2012.

STICHTING BELANGEN OBLIGATIEHOUDERS VSM

Op 6 december jl. hebben Annexum en de Stichting belangen obligatiehouders VSM wederom vergaderd over de stand van zaken van VSM. In deze besprekingen zijn diverse zaken besproken waarvan enkele in deze nieuwsbrief zijn opgenomen. Zoals in de vorige nieuwsbrief aangekondigd wensen partijen gezamenlijk een nieuwe informatiebijeenkomst te houden voor alle obligatiehouders in maart 2012. Hierover zal nog nadere informatie over worden verstrekt.

Annexum

Jaarrapporten 2009 en 2010

VSF, VSM, VSMB en Bewaarder VSM hebben van Agentschap NL (ministerie Economische Zaken) uitstel gekregen voor het opstellen en indienen van jaarrapporten 2009 en 2010 tot eind 2012. Dit was van belang gezien de omvangrijke, gebrekkige en ondoorzichtige administratie welk is overgedragen aan Annexum.

Fiscaal

Vennootschapsbelasting & afwaarderingen 2008 en 2009

In onze eerdere nieuwsbrief hebben wij al het goede bericht gecommuniceerd dat de vennootschapsbelasting (VPB) aanslagen over 2008 en 2009 ca. € 1.000.000,- zijn komen te vervallen. Op 15 november jl is VSM (op eigen verzoek) nog gehoord door de belastingdienst Arnhem inzake de afwijzing door de belastingdienst om de afwaarderingen in 2008 en 2009 te honoreren. De reden waarom pogingen worden ondernomen om deze afwaarderingen alsnog gehonoreerd te krijgen, is omdat deze afwaarderingen op (hopelijk eventuele) winsten in de toekomst kunnen worden afgetrokken.

Juridisch verhaalsacties & aangifte

Schikking Hendrick Staete Vastgoed B.V. Ooltgensplaat & Veldsteen 44 te Breda

Tijdens de comparitie van partijen op 18 november jl. van de (civielrechtelijke) bodemprocedure is tussen partijen een schikking overeengekomen, welk door de rechter is vastgelegd in een proces-verbaal. Hierin is onder andere opgenomen dat Hendrickstaete uiterlijk op 1 april 2012 VSMB € 1.500.000,- betaalt en dat ter zekerheid op de – nog niet aan derden - geleverde appartementsrechten een hypotheek wordt gevestigd (dus op 80 appartementsrechten, 5 zijn namelijk al aan derden geleverd) ten gunste van VSM, VSMB en Bewaarder VSM. Dit hypotheekrecht is inmiddels op 2 december 2011 gevestigd.

Apex Vastgoed B.V.

Bij de curator (de heer mr. A. van der Knijff van Kessel Hanssen 't Sas Advocaten) van de failliet Apex Vastgoed B.V. is een (voorlopige) vordering ingediend. Volgens leningsovereenkomsten is er door VSF voor ca. € 10.200.000,- uitgeleend en door VSM € 1.540.000,- aan Apex. Aangezien steeds nieuwe informatie beschikbaar komt, is dit een voorlopig ingediende vordering en wordt het recht voorbehouden om deze nog nader aan te vullen.

Overige verhaalsacties

Momenteel wordt verder door advocatenkantoor Tonino & Partners onderzocht welke andere verhaalsacties zullen worden ingezet tegen transacties uit het verleden van VSM. In verband met de processuele positie van VSM kunnen de nieuwsbrieven helaas slechts globale informatie bevatten over de nog niet afgewikkelde of de nog te starten verhaalsacties. Nog steeds geldt dat voor alle verhaalsacties een kosten-baten-analyse zal worden gemaakt. Het ziet er wel naar uit dat twee zaken met een gezamenlijk financieel belang van rond de 2 á 2,5 miljoen euro op korte termijn zullen worden opgestart.

Aangifte

VSM heeft regelmatig contact met de FIOD. Het indienen van de voorlopige aangifte door VSM is nog niet gebeurd, omdat hierin nog nieuwe informatie verwerkt moet worden. Verwachting is wel dat het indienen op korte termijn zal gebeuren. Advocatenkantoor Tonino & Partners (mr. J. Tonino) staat VSM bij voor het indienen van een aangifte en de contacten met de FIOD en Officier van Justitie.

Commercieel

Verhuur

Momenteel wordt er met diverse huurders van de VSM portefeuille onderhandeld over verlenging van hun huurcontract. Inzake het pand aan de Demmersweg te Hengelo kan gemeld worden dat twee huurders die het pand per 31 maart 2012 zouden verlaten nu wellicht een nieuwe huurovereenkomst zullen tekenen. De kantorenmarkt in Hengelo wordt gekenmerkt door zeer veel leegstand dus het is van groot belang om deze huurders te behouden.

Per 1 januari 2012 is een nieuwe huurder gevonden voor het object Veldsteen 40 te Breda. Vanaf voornoemde datum huurt Klussenbedrijf Brons deze bedrijfsruimte voor een periode van 2 jaar. In hetzelfde complex verhuist huurder Quaars per 1 februari 2012 van Veldsteen 52 naar Veldsteen 46 in verband met extra ruimte behoefte. De huurprijs wordt verhoogd met EUR 9.000 op jaarbasis.

Het pand aan de Rijder in Zaandam is na het faillissement van huurder Genius Klinkenberg International BV per 1 november 2011 beschikbaar voor verhuur. Met de bank en de curator zijn de nodige discussies geweest om bepaalde goederen die zich in het gehuurde bevonden te behouden. Dit betrof onder andere bovenloopkranen. Zonder deze goederen zou de verhuur (voor de in Zaandam toch al lastige markt) moeilijker zijn. Nadat een kort geding was aangespannen is met de bank en VSM overeenstemming bereikt en zijn de goederen niet uit het gehuurde gehaald. In onze vorige nieuwsbrief hadden wij 2 potentiële kandidaten gemeld voor de verhuur, maar deze hebben helaas geen verdere interesse getoond. Om de verhuur van dit pand te bespoedigen wordt thans een collegiale verhuuropdracht uitgezet bij een tweetal makelaars. Hierbij is gekozen voor een adviseur met een (inter)nationaal netwerk en een adviseur met lokale expertise.

Tot slot kan gemeld worden dat de huurovereenkomst met Wacker Neuson inzake het pand aan de Arnsbergstraat 9 te Deventer is verlengd. Het object is derhalve volledig verhuurd tot en met 31 december 2017.

Debiteuren

De recente inspanningen om achterstallige betalingen van huurders te innen zijn succesvol geweest. Er resteert slechts een openstaande vordering inzake de huurverplichting van een huurder van het pand aan de Wilmersdorf in Apeldoorn. Deze kwestie is inmiddels uit handen gegeven.

Financieel

De verwachte huurstroom over het boekjaar 2012 zal naar verwachting lager zijn dan in 2011, ten gevolge van een aantal huuropzeggingen. De bezettingsgraad van de totale portefeuille zal in de loop van 2012, bij ongewijzigde omstandigheden, afnemen naar 57% (2011: 74%). Uiteraard werkt de beheerder nauw samen met een aantal lokale en landelijke makelaars om deze toename in leegstand te beperken.

Omdat er de afgelopen jaren vrijwel geen onderhoud is uitgevoerd is er sprake van achterstallig onderhoud. In 2011 is vrijwel geen onderhoud uitgevoerd. Voor het komende jaar is € 225.000 begroot om de meest urgente onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Middels deze werkzaamheden wordt tegemoet gekomen aan de wensen van zittende huurders om hen tevreden te houden en hun huurcontract te verlengen. Tevens wordt middels kleine ingrepen getracht de verhuurbaarheid van de leegstaande panden te vergroten.

De fonds- en adviseurskosten zullen in 2012 hoger zijn dan in 2011. Deze stijging wordt veroorzaakt door de juridische kosten die gemaakt worden in het kader van de verhaalsacties. Eventuele inkomsten uit deze verhaalsacties zijn niet meegenomen.

De rentelasten zullen in 2012 ten opzichte van 2011 licht stijgen veroorzaakt door een stijgende rente op de variabele financiering. Het renterisico voor de gehele financieringsportefeuille is voor 80% (vaste financiering) afgedekt.

Het tekort in de begroting voor 2012 wordt opgevangen door de schikking ad. €1,5 mio die getroffen is met Hendrickstaete.

Hieronder wordt in hoofdlijnen de winst- en verliesrekening over de jaren 2011 en 2012 geprognosticeerd.

Winst- en verliesrekening VSM		
(in € 1.000)		
	Forecast 2011	Begroting 2012
Huurinkomsten	1.259	1.093
Exploitatielasten	(175)	(276)
Onderhoudskosten	(25)	(225)
Fonds- en adviseurskosten	(155)	(239)
Rentelasten	(777)	(815)
	127	(462)