



## **Nieuwsbrief augustus 2021 voor Obligatiehouders Landgoed Keihoef h/o Woonzorg Invest**

Geachte belegger,

### **Uitnodiging tot het kiezen van een nieuw bestuur in Stichting Financiers Landgoed Keihoef**

Het bestuur van de Stichting Financiers Landgoed Keihoef nodigt alle obligatiehouders uit om twee geschikte kandidaten voor te dragen om de belangen van de obligatiehouders te vertegenwoordigen. Na aanstelling daarvan treedt de heer Bay van der Bunt uit als bestuurder en bepaalt uzelf de wijze waarop uw belangen worden vertegenwoordigd. In het Informatie Memorandum treft u alle informatie aan voor het kiezen van een nieuw bestuur in de Stichting Financiers Landgoed Keihoef.

In navolging op de laatste nieuwsbrief verzoekt de directie u om alle met u gevoerde correspondentie en informatie, waaronder ook de informatiememorandums, nieuwsbrieven en de jaarrekeningen hierbij als integraal herhaald en ingelast te beschouwen.

### **Afgegeven bouwvergunningen**

Op 30 mei 2021 zijn door de gemeente Breda de bouwvergunningen afgegeven voor de woonboerderij/zorgboerderij, Vlaamse schuur/herstelzorg en de wagenshuur/managementwoning en kantoor. (Zie bijlagen).

### **Exploitatiescenario van het landgoed en de woonzorg**

De vraag voor appartementen op het landgoed was door de coronapandemie en de lockdown stilgevallen, maar inmiddels komt deze weer op gang doordat het grootste deel van de 'oudere' bevolking volledig is gevaccineerd.

### **Vooruitzichten voor verhuur**

De vooruitzichten voor verhuur van Woonzorg en Herstelzorg aan kapitaalkrachtige ouderen zijn door de vaccinatie in elk geval sterk verbeterd en ook vanwege het beperkte aanbod van luxe woonzorg locaties zoals 'Landgoed Keihoef'.

### **Oplevering managementwoning**

De bouwkundige oplevering van de managementwoning en het kantoor heeft inmiddels plaatsgevonden.

### **Aanvraag zonnecellen en vijver**

Ondanks de bezwaren van de milieugroepering 'de Baronie', een overlegpartner van de gemeente Breda, welke bezwaar blijft maken tegen de plaatsing van zonnecellen en het aanleggen van een ecologische waterzuiveringsvijver, wordt hiervoor toch een vergunning aangevraagd.

Het standpunt van Landgoed Keihoef, zoals weergegeven in de vorige nieuwsbrieven, is ongewijzigd en zij verwacht dat de 'tijdgeest' in haar voordeel zal uitvallen.

### **Opschorten van rentebetalingen**

De coronacrisis heeft de plannen van Landgoed Keihoef ernstig vertraagd en daarmee voor de nodige wijzigingen van liquiditeitsplanning en beleid gevraagd.

Om het landgoed te kunnen blijven onderhouden en te exploiteren met minimale liquide middelen, heeft de directie geen andere mogelijkheden dan de verschuldigde rentes op te schorten.

De verwachting is dat de achterstallige rentes en aflossing van alle uitstaande obligaties, afhankelijk van realisatie van onderstaande plannen, voor eind van dit jaar uitbetaald kunnen gaan worden.

### **Beleidsbeslissingen**

De liquide middelen van Landgoed Keihoef zijn inmiddels negatief. Alle kosten van de architect, vergunningsaanvragen en terreinonderhoud van het landgoed, en ook de nieuwbouw van de managementwoning met kantoor, zijn uit privé middelen betaald. Helaas zijn ook die financiële middelen door de crisis inmiddels volledig uitgeput.

### **Privéomstandigheden van de aandeelhouder**

In mijn hoedanigheid als enig aandeelhouder in Landgoed Keihoef en de daaraan gelieerde vennootschappen, informeer ik u zelf geen financiële middelen meer beschikbaar te hebben voor de verdere exploitatie en verbouwingen, begroot op ca. € 500.000.

De directie heeft geprobeerd een financiering te krijgen voor verdere exploitatie en verbouwingkosten, maar is daar niet in geslaagd.

### **Verkoop van landgoed Keihoef**

Voor de continuering van de exploitatie, zoals de herinrichting, nieuwbouw, verbouwing en overige aanpassingen voor de verhuur van het landgoed, heeft de directie besloten het landgoed in september dit jaar in de verkoop te brengen.

Hiervoor worden onderhandelingen geopend met makelaars waarvan de uitkomst en prijsindicatie eind augustus worden verwacht. De directie streeft ernaar om het landgoed voor het eind van dit jaar te hebben verkocht.

Gelet op de enorme prijsstijgingen op de onroerendgoedmarkt en de afgegeven vergunningen voor het exploiteren van een zorgcomplex, verwacht de directie uit de verkoopopbrengst van het landgoed de beleggers te kunnen terugbetalen.

Ter voorkoming van leegstand blijft het landgoed bewoond totdat een koper is gevonden, maar het is inmiddels wel nagenoeg geheel ontruimd. De rietenkappen zijn recent schoongemaakt en onderhouden. Het grasland wordt door een plaatselijke boer regelmatig gemaaid en het knippen van de haag vindt medio augustus plaats, evenals het groot tuinonderhoud.

### **Persoonlijke boodschap van Bay van der Bunt aan alle obligatiehouders**

Helaas wil een aantal beleggers niet akkoord gaan met het verzoek om de te betalen rente en aflossing van hun obligaties uit te stellen tot het moment dat er gelden binnenkomen uit de verkoop van het landgoed en vandaaruit de verschuldigde betalingen kunnen plaatsvinden.

Ter voorkoming van onomkeerbare besluiten van een aantal Obligatiehouders om de vervallen rentes en obligatielening met onmiddellijke ingang op te eisen, verzoek ik u beleefd zich uitsluitend te baseren op feiten en omstandigheden die hebben geleid tot de huidige financiële situatie en zich niet te richten op de persoon Bay van der Bunt.

### **Bedreigingen en bezoeken aan mijn privéadres**

Een aantal beleggers vinden mijn toelichting op de oorzaak van het uitblijven van tijdige terugbetaling van rente en aflossing niet relevant en willen juridische stappen ondernemen om terugbetaling af te dwingen. Daarnaast menen een aantal beleggers onwelgevallige verwensingen en intimiderende bedreigingen aan mij persoonlijk te moeten uiten, waaronder:

*“Ik ken wel een paar criminele vriendjes uit de sauna die s ’nachts je rietenkap in de fik willen zetten” (deze belegger staat met beeld en geluid op camera)*

*Of deze: “er kunnen jou en je gezin nare dingen gaan gebeuren” (deze belegger stuurde dit per email)*

*En deze: “een kogelvriest zal jou niet helpen” (deze belegger belde met nummerherkenning en zijn tekst is opgenomen)*

Als mens begrijp ik de paniek en emoties van sommige beleggers wel. Het zijn voor ons allemaal financieel onzekere tijden. Maar corona biedt ons geen weg terug naar vroeger. Die weg moeten we gezamenlijk in inslaan door afwachten en het hoofd koel houden.

### **Camera beveiliging**

Enkele obligatiehouders menen de vrijheid te hebben om zich onrechtmatig toegang tot het landgoed te verschaffen hetgeen strafbaar is conform artikelnummer 461 van het Wetboek van Strafrecht. Elke betreding van het landgoed wordt met camerabeveiliging vastgelegd op beeld en geluid.

Omdat al onze telefoongesprekken voor trainingsdoeleinden worden opgenomen liggen bovengenoemde bedreigingen en overige informatie vast. Om die reden heb ik helaas moeten besluiten om geen enkel telefonisch en of persoonlijk gesprek meer aan te gaan met beleggers, maar uitsluitend schriftelijk en in alle openheid te communiceren.

Ik heb en wil niets voor u verbergen, maar ik ben ook maar een mens die, net als u, het leven op orde dacht te hebben. Een onverwachte corona pandemie heeft dit voor ons allemaal volledig op z'n kop gezet. Ik vraag u daarom beleefd uitsluitend onderstaande feiten en gebeurtenissen mee te laten wegen in uw beslissingen en zich niet te richten op de persoon Bay van der Bunt.

Ondanks dat Landgoed Keihoef B.V. op dit moment in het geheel geen liquide middelen beschikbaar heeft om aan haar betalingsverplichtingen richting haar obligatiehouders te voldoen zijn de zekerheden voor de obligatiehouders veiliggesteld door een recht van 1<sup>e</sup> hypotheek op het landgoed en gebouwen.

### **Geen akkoord over uitstellen van betalingen**

Ik verzoek alle beleggers beleefd doch dringend rekening te houden met de niet te voorziene financiële gevolgen welke de corona crisis teweeg heeft gebracht alvorens er door enkele beleggers onomkeerbare beslissingen worden genomen zoals het aanvragen van het faillissement.

De realiteit is dat, als op verzoek van een of meerdere beleggers Landgoed Keihoef B.V., in staat van faillissement komt te verkeren, dat een kettingreactie en faillissement tot gevolg heeft voor alle gelieerde bedrijven, inclusief de holding vennootschap waarvan ik, Bay van der Bunt, enig aandeelhouder ben. Zowel de holding als ikzelf zijn in privé aansprakelijk voor de schulden van alle vennootschappen binnen die keten.

Bij het omvallen van die keten van bedrijven biedt zowel de holding alsook ikzelf in een privé faillissement geen zekerheden om alle schuldeisers te voldoen. De neveneffecten van zo'n faillissement van de gehele keten van bedrijven, alsook een persoonlijk faillissement, brengt grote negatieve publiciteit met zich mee richting de verkoopmogelijkheden van het onroerend goed op de vrije markt.

Voor de obligatiehouders moeten wij er gezamenlijk ernstig rekening mee houden dat bij een executoriale veilingverkoop van het onroerend goed dit aanmerkelijk minder zal opbrengen dan bij een vrije verkoop via een makelaar. Curatoren staan niet bepaald bekend om hun zakelijke inzichten.

Nogmaals informeer ik u dat geen van mijn vennootschappen, alsook ikzelf, op dit moment liquide middelen beschikbaar hebben om enige financiële verplichting uit hoofde van achterstallige rente en/of aflossingsverplichtingen aan de beleggers te voldoen.

Vanuit mijn positie als bestuurder en eindverantwoordelijke ga ik er vanuit u hiermee volledig en vooral transparant te hebben geïnformeerd over de stand van zaken en de financiële onmogelijkheden op dit moment.

Ook vraag ik uw begrip voor de niet te voorziene corona pandemie en de financiële omstandigheden waarin de wereldeconomie alsook Landgoed Keihoef B.V. / Woonzorg Invest terecht zijn gekomen.

Ik vraag nogmaals uw medewerking om Landgoed Keihoef B.V., in de gelegenheid te stellen het onroerend goed zelf te verkopen, waarna de kans groot is dat het bedrijf het financieel gaat overleven en de beleggers volledig kunnen worden uitbetaald.

Ter afsluiting van bovenstaande toelichting informeer ik u dat het geschetste plan van aanpak geen gedetailleerd tijdsplan met een aflossingsschema bevat, maar ik ervan uitga dat voor eind 2021 het onroerend goed is verkocht en de uitbetalingen van rente en aflossingen aan alle obligatiehouders kunnen gaan plaatsvinden.

Ik heb geen ander plan of voorstel dan doorgaan op de ingeslagen weg, omdat er geen weg terug bestaat. Ook begrijp ik dat meerdere beleggers het verwijtbaar vinden dat ik als ondernemer geen exit-strategie heb. Maar corona biedt geen enkel persoon of bedrijf een exit strategie.

Voor al uw vragen verzoek ik u beleefd uitsluitend schriftelijk en/of per email te reageren, omdat ik niet meer in staat ben om persoonlijk en of telefonisch de zaken toe te lichten.

Vertrouwende u hiermee in alle oprechtheid en naar tevredenheid te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet en onder voorbehoud van alle rechten en wenen.

Directie van Landgoed Keihoef B.V. h/o Woonzorg Invest en het bestuur van Stichting Financiers Landgoed Keihoef.

Bay van der Bunt (directeur/bestuurder)