



Nieuwsbrief van Januari 2022 voor Obligatiehouders Landgoed Keihoef h/o Woonzorg Invest

Breda,

Geachte obligatiehouders,

Verwijzend naar de nieuwsbrieven van augustus jl. en overige informatie die daaraan voorafging, informeren wij u als volgt.

Nieuw Stichtingsbestuur

De directie heeft de obligatiehouders in augustus jl. gevraagd kandidaten voor te dragen om het zittende bestuur, de heer Bay van der Bunt, in de Stichting Financiers Landgoed Keihoef (verder te noemen 'de Stichting') te vervangen waarna de heer Bay van der Bunt uittreedt.

Voorkomen van schijn van belangenverstremgeling of partijdigheid

Het bestuur van de Stichting is van begin af aan gevormd door Bay van der Bunt. Omdat de vennootschap feitelijk in gebreke is jegens haar obligatiehouders met het uitbetalen van haar schulden, is het daarom wenselijk dat er op zeer korte termijn een nieuw en onpartijdig bestuur wordt aangesteld in de Stichting om de belangen van alle obligatiehouders te behartigen.

Kandidaten voor nieuw Stichtingsbestuur

Inmiddels hebben zich voor het nieuwe bestuur enkele kandidaten aangemeld. Naar de mening van de directie moeten de kandidaten over voldoende bedrijfseconomische en/of juridische kennis beschikken en bovenal over ervaring om adequaat toezicht te kunnen houden op de verkoop van het landgoed en om deze verkoop juridisch te kunnen beoordelen.

Om die reden nodigt de directie nogmaals alle obligatiehouders uit om **vóór 13 januari 2022** kandidaten voor te dragen die in staat zijn om de verkoop van het landgoed vooral juridisch te begeleiden in het belang van de obligatiehouders. Graag ontvangen wij een Curriculum Vitae van deze kandidaten. De beoogde kandidaten behoeven overigens zelf geen obligatiehouder te zijn; het aanmelden van een vriend, kennis of familielid met de benodigde kwaliteiten kan zeer zeker ook een optie zijn.

De directie verwijst u hiervoor met klem naar het **'plan van aanpak'** op pagina 3 inzake de verkoop van het landgoed en de kwaliteitseisen die u aan uw nieuwe bestuurders moet stellen.

Op 13 januari 2022 kiest het zittende bestuur uit deze voordracht twee nieuwe leden die zij het meest geschikt acht en draagt deze meteen daarna aan de obligatiehouders voor. Op uiterlijk 1 februari 2022 wordt het bestuur aan hen overgedragen, mits er geen ernstige en onoverkomelijke bezwaren tegen de kandidaten binnen komen.

Het bestuur wijst de obligatiehouders erop dat nieuwe bestuursleden van de Stichting worden benoemd door coöptatie en het zittende bestuur uiteindelijk als enige bevoegd is. Het huidige bestuur, de heer Bay van der Bunt, treedt dan af en benoemt het nieuwe bestuur waarna deze zichzelf introduceert bij de obligatiehouders.

Hypothecaire zekerheden

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 u als obligatiehouders veiliggesteld door een recht van 1^e hypotheek op het landgoed, ondergrond en gebouwen.

Vergunningen

Er zijn vergunningen verstrekt voor verbouwing en exploitatie van de woonboerderij naar een zorgboerderij, de Vlaamse schuur naar een herstellzorg en de open wagenschuur naar een management woning en kantoor.

Oplevering management-woning en kantoor

De bouwkundige oplevering van de management woning en kantoor heeft inmiddels plaatsgevonden.

Vergunningsaanvraag plaatsing zonnepanelen

Ondanks de bezwaren van een milieugroepering tegen de plaatsing van zonnepanelen dient de directie in januari alsnog een aanvraag in voor de plaatsing van een vergunningsvrije 'hobbystal voor klein vee'. Op dit dak mogen vergunningsvrij, 60 m² zonnepanelen worden geplaatst.

Verkoop van het landgoed

De woonboerderij en de Vlaamse schuur zijn inmiddels ontruimd en Bay van der Bunt woont niet meer in de woonboerderij. Ter voorkoming van leegstand blijft de woonboerderij op het landgoed formeel door Bay van der Bunt (antikraak) bewoond en in gebruik totdat een koper is gevonden.

De directie heeft in haar nieuwsbrief van augustus jl., aangegeven het landgoed te moeten verkopen om uit de opbrengst daarvan achterstallige rentes en aflossing aan obligatiehouders te kunnen betalen.

Verkoopverwachtingen

Gelet op de enorme prijsstijgingen van onroerend goed en de afgegeven vergunningen op het woon-zorgcomplex en een sterke inflatie, is het aannemelijk dat de obligatiehouders de ingelegde gelden volledig terugontvangen.

Vooruitzichten voor verhuur

Voor een kopende partij zijn de vooruitzichten op verhuur van kleinschalige Woonzorg en Herstelzorg aan kapitaalkrachtige ouderen, mede door de coronapandemie, in elk geval sterk verbeterd alsook vanwege het beperkte aanbod van luxe woonzorg locaties zoals 'Landgoed Keihoef'.

Plan van aanpak voor een vrijwillige verkoop van het landgoed door de Stichting

De directie van Landgoed Keihoef B.V. h/o Woonzorg Invest verstrekt de Stichting een **onherroepelijke beheersvolmacht** om het landgoed te verkopen. Deze volmacht is conform de hypotheekakte, **artikel F.4. Beheersbeding en ontruimingsbeding**. Hiervoor overhandigt de vennootschap het beheer en de sleutels van het onroerend goed aan de Stichting, welke er vanaf dat moment ook de feitelijke beschikking over heeft.

Naast bovengenoemde verkoop middels **onherroepelijke beheersvolmacht** heeft de Stichting als eerste en enig hypotheekhouder de mogelijkheid haar rechten buiten de vennootschap om te verhalen. De Stichting is namelijk separatist en kan zich verhalen buiten de boedel om, (ook bij een faillissement van de vennootschap) en zij heeft ook het zogenaamde recht van '**parate executie**'.

Goedkeuring van obligatiehouders

Met deze twee rechten, '**de beheersvolmacht en de parate executie**' staat het nieuwe stichtingsbestuur, namens de Stichting, niets in de weg om het onroerend goed vrijwillig via een makelaar of onderhands te koop aan te bieden en na goedkeuring van alle obligatiehouders de verkoopopbrengst door de begeleidende notaris aan de obligatiehouders uit te betalen. Indien er geen koper wordt gevonden kan de Stichting alsnog besluiten tot een executoriale verkoop.

Voorkomen van schijn van belangenverstremming of partijdigheid

Het bestuur van de Stichting is van begin af aan gevoerd door Landgoed Keihoef B.V., c.q. Bay van der Bunt. Omdat de vennootschap feitelijk in gebreke is jegens haar obligatiehouders met het uitbetalen van haar schulden, is het daarom wenselijk dat er op zeer korte termijn een nieuw en onpartijdig bestuur wordt aangesteld in de Stichting om de verkoop van het landgoed te leiden. Door gebruik te maken van de hierboven genoemde onherroepelijke volmacht heeft het nieuwe stichtingsbestuur volledige vrijheid van handelen zonder rekening en verantwoording af te hoeven leggen aan Landgoed Keihoef B.V.

Faillissement en proportionaliteitsbeginsel

De schulden van Landgoed Keihoef B.V. zijn hoger dan de verkoopopbrengst van het onroerend goed ca. € 3.000.000 tot € 3.500.000. De 1^e hypothecaire inschrijving ad. € 4.000.000 is ten gunste van de Stichting. Op basis van deze schuldverhouding en de verkoopwaarde van het onroerend goed kan de Stichting zich tegenover een toekomstige curator beroepen op het zogenaamde 'proportionaliteitsbeginsel', waardoor een curator geen recht krijgt op executie van het onroerend goed. De boedel van de curator wordt namelijk bij een vrijwillige verkoop van het landgoed door de Stichting, c.q. 1^e hypotheekhouder, niet benadeeld.

Jaarrekening 2021 Landgoed Keihoef B.V. h/o Woonzorg Invest

Eind februari 2022 publiceert Landgoed Keihoef haar jaarrekening over het jaar 2021 waarmee zij verantwoording aflegt aan haar aandeelhouders en de Stichting.

Slotopmerkingen van Bay van der Bunt persoonlijk

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 mogelijkheden op dit moment. Door de onverwachte coronapandemie, die niemand heeft kunnen voorzien, is de wereld volledig op zijn kop gezet. Hierdoor heb ik de plannen omtrent 'Woonzorg' niet kunnen vervolmaken, wat mij uiteraard erg spijt.

Ik vraag nogmaals uw medewerking om het landgoed door uw eigen Stichting te laten verkopen waarna de kans groot is dat alle obligatiehouders volledig worden uitbetaald. Natuurlijk zorg ik voor overdracht van administratie informatie etc. en zorg ik er voor dat die actueel is. Daarnaast blijf ik op eerste verzoek van het nieuwe stichtingsbestuur beschikbaar om alle noodzakelijke informatie te verstrekken.

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 de Stichting eind 1^e kwartaal 2022 het onroerend goed verkocht kan hebben en uitbetalingen van rente en aflossingen aan alle obligatiehouders kan hebben plaatsgevonden.

Helaas ben ik niet meer in staat om al uw vragen en e-mails persoonlijk te beantwoorden of telefonisch toe te lichten.

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

Met vriendelijke groet,

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

Bay van der Bunt (directeur/bestuurder)