

APF International B.V.
Sarphatikade 13
1017 WV Amsterdam

Amsterdam, 18 juli 2018

Betref: Vastgoed Maatschap APF I (Beuningen, Echt, Heerlen)

Geachte ... ,

1. Inleiding

In deze brief brengen wij u op de hoogte van de relevante ontwikkelingen in het tweede kwartaal van 2018 met betrekking tot Vastgoed Maatschap APF I.

2. Beheerzaken

Echt, Loperweg 8

Huurder Pozo Negro heeft een betalingsachterstand van twee weken en de beheerder heeft huurder gesommeerd de achterstand spoedig in te lopen. De beheerder blijft dit nauwlettend in de gaten houden.

Heerlen, Geerstraat 34-40

Op 29 mei jl is in een brief aan de vennoten een voorstel verzonden tot eventuele verkoop van het pand aan de Geerstraat 34-40 te Heerlen. Op basis van de binnengekomen aan de Raad van Bestuur verleende volmachten van 21 van de 27 vennoten met een totaal van 78 van de 104 participaties, heeft een meerderheid van 75% ingestemd met de verkoop. Er zijn geen tegenstemmen ontvangen. Geconstateerd wordt dat voldoende stemmen zijn uitgebracht om het verkoopproces te continueren.

Zoals eerder omschreven is koper bereid € 675.000 kosten koper te betalen zonder financieringsvoorbehoud. Koper ambieert een transformatie naar een woonbestemming met commerciële bestemming op de begane grond. De gewenste leveringsdatum is 1 augustus 2018 (of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen). De koopovereenkomst kan door koper ontbonden worden indien op 1 augustus 2018 geen medewerking wordt verkregen van de gemeente om het object (gedeeltelijk) te transformeren naar woonruimte. Het laatste nieuws is dat koper nog in gesprek met de gemeente Heerlen is. Het oorspronkelijke transformatieplan is op diverse punten verschillende keren conform de wens van de gemeente gewijzigd. Koper is onverminderd positief dat het gaat lukken ook al is, gezien de aankomende vakantieperiode, het tijdsbestek om tot een definitief akkoord met de gemeente te komen gering. Indien het binnen deze termijn niet haalbaar blijkt te zijn ontvangen we van koper een verzoek tot uitstel en zal met de Raad van Bestuur worden besproken hoe hiermee om te gaan.

Bij verkoop is het uitgangspunt dat de gehele netto verkoopopbrengst volledig als aflossing door Syntrus Achmea zal worden gevorderd.

Onderhoud

Alleen noodzakelijke onderhoudsuitgaven worden in Heerlen gedaan om het object in stand te houden.

3. Uitkering 2018

In overleg met het bestuur is besloten om vanuit de liquiditeitsreserve voor het jaar 2018 een bedrag van € 250.000 beschikbaar te stellen voor uitkering. Hiervan is € 62.400 toe te rekenen aan het tweede kwartaal. De bank heeft echter bij de verlenging van de financiering aangegeven vooraf uitkeringen te willen goedkeuren. Deze goedkeuring is nog niet verkregen. De verkoop van Heerlen speelt hierbij een belangrijke rol. De beheerder zal de uitkomst van dit traject aangrijpen om een normalisering van uitkeringen te kunnen gaan doen (alle leegstand is dan immers verkocht en de verkoopopbrengst is dan geheel aangewend voor aflossing).

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest. Mocht u echter nog vragen hebben dan verzoeken wij u vriendelijk om contact met ons op te nemen.

Met vriendelijke groet,
APF International B.V.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'W.A.C. Karreman', written over a long, thin horizontal line that extends across the width of the signature.

mr. W.A.C. Karreman

Bijlage: notulen jaarvergadering