MEMO

Aan : Coöperatieve Rabobank Amsterdam en Omstreken U.A.

ABN Amro Bank N.V.

Stichting Nationaal Restauratiefonds

Gemeente Amsterdam

Van : Stichting Felix Meritis

Datum : 30-12-2013

Betreft : Toekomstplan Stichting Felix Meritis / Stichting Felix Meritis Beheer

---

5.1, 2, e

Op 19 december 2013 werd voorlopige surseance van betaling verleend aan Stichting Felix Meritis/The Felix Meritis Foundation (hierna: "**FMF**"), statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan het adres Keizersgracht 324, met benoeming van5.1, 2, e 5.1, 2, e tot bewindvoerder.

Uitgangspositie

De situatie van FMF is zodanig dat zij op dit moment niet aan haar verplichtingen tot betaling van de huurpenningen aan de Stichting Felix Meritis Beheer (hierna: "**FMB**") kan voldoen. Op haar beurt kan FMB niet voldoen aan haar verplichtingen jegens de hypotheekgevers, bij ontbreken van inkomsten. In dit kader zijn afspraken gemaakt om eind 2013 een plan neer te leggen op basis waarvan de financiële problemen opgelost kunnen worden en in de toekomst aan alle verplichtingen zal kunnen worden voldaan, zowel door FMF als FMB. De banken hebben aangegeven vooralsnog geen executiemaatregelen te zullen nemen in verband met de achterstanden van FMB. Per ultimo 2013 heeft FMB een betalingsachterstand van € 166.576,= (onder te verdelen in € 87.076,= aan rente en € 79.500,= aan aflossingen).

Voorgestelde oplossingen

Om de situatie zodanig op te lossen dat er voldoende toekomstperspectief bestaat voor FMF, zijn er, met medewerking van FMB, twee oplossingen mogelijk, te weten een wijziging van de financieringsstructuur in FMB of de verkoop van het pand door FMB, met aflossing van de hypotheekgevers. Twee partijen (hierna: de "**Partijen**") hebben aangegeven dat zij bereid zijn om mee te denken in de uitvoering van deze oplossingen. Hieronder zal globaal worden weergegeven langs welke lijnen wordt gedacht.

*Optie 1: Nedstede (Dhr.*5.1, 2, e 5.1, 2, e

De zeggenschap over FMB wordt overgedragen aan Nedstede, waartegenover Nedstede jegens FMB tot een nader vast te stellen bedrag en onder nader vast te stellen voorwaarden zal instaan voor betalingsverplichtingen van FMB. Deze garantie zal ingevuld kunnen worden op een later moment, wanneer Nedstede een volledig inzicht heeft in de situatie bij FMB. De verwachting bij FMF is dat deze garantie een substantieel bedrag zal vertegenwoordigen, mogelijk zelfs tot de volledige betalingsverplichtingen.

Tussen FMF als huurder en FMB als verhuurder wordt een nieuwe langdurige (tenminste parallel aan de duur van de erfpacht lopende) huurovereenkomst (hierna: "de **Huurovereenkomst**") aangegaan, in beginsel tegen een vaste aanvangshuur van maximaal EUR 200.000,=, jaarlijks te verhogen op grond van het prijsindexcijfer. De Huurovereenkomst zal voorts bepalen dat naast de vaste huur een variabele huur verschuldigd is van 10% over het surplus van de omzet van FMF boven het bedrag van 2.1 miljoen euro.

FMB zal kwijting verlenen aan FMF ten aanzien van de bestaande huurachterstand. Voorts is Nedstede bereid te investeren in een optimalisatie van de zalen waaronder inventaris, licht en geluidsinstallaties alsmede externe opslag. Onderhoud zal plaatsvinden conform de voorwaarden van de ROZ-modelovereenkomst.

Nedstede is bereid bij volledige, definitieve en onherroepelijke overeenstemming over de inhoud van het herstructureringsplan (zoals hier verkort weergegeven) een financiering te verstrekken aan FMF teneinde FMF in de gelegenheid te stellen aan betalingsverplichtingen over december 2013 en januari 2014 te voldoen.

Nedstede heeft aangegeven, indien nodig, ook andere opties bespreekbaar te willen maken, zoals bijvoorbeeld de aankoop van het pand. De hier besproken constructie heeft echter op dit moment de voorkeur.

Gelet op de andere activiteiten van Nedstede zullen er mogelijk synergie effecten zijn met name waar het betreft de exploitatie van het onroerend goed. Nedstede is in dit kader bereid expertise in te brengen op commercieel en financieel gebied in FMF ter ondersteuning van een nieuw business model.

Optie 2: 5.1, 2, e
In combinatie met een aantal partners, waaronder de heer 5.1, 2, e , e en 5.1, 2, e 5.1, 2, e wordt het volgende voorstel gedaan:

Het bestuur van FMB wordt overgenomen. Vanuit FMB worden de bestaande schulden bij diverse banken en andere geld- of zekerheidsverstrekkers zodanig geherstructureerd dat er een gezonde financiële basis ontstaat. In dit verband zal ook met de Gemeente Amsterdam moeten worden gesproken over de garanties die zij heeft verstrekt in het verleden.

De activiteiten die FMF uitoefent blijven gehuisvest op de huidige locatie in een vorm die financieel verantwoord is. Daarbij zou een lagere huur tot stand komen voor FMF. Een gedeelte van de activiteiten, met name de activiteiten verbonden aan het onroerend goed, zouden geëxploiteerd gaan worden door FMB.

Er kan gesproken worden over het beschikbaar maken van een financiering aan FMF als overbruggingskrediet, zodat er tijd is om de volledige overname in januari 2014 in orde te maken.

Algemeen
In alle gevallen maken de Partijen enkele voorbehouden. Deze houden op hoofdlijnen in ieder geval in:

- Een due diligence onderzoek naar FMB en gedeeltelijk FMF;
- Overeenstemming over alle relevante documentatie.

<u>Conclusie</u>
Beide opties gaan uit van het overnemen van FMB, hetgeen ook het meest voor hand ligt. Voor FMF is van belang dat zij ook in de toekomst een gezonde exploitatie kan behouden. In dit verband is van belang dat de exploitatie van het onroerend goed een wezenlijk en ook

noodzakelijk onderdeel van de bedrijfsvoering van FMF uitmaakt. De voorkeur van FMF gaat er daarom naar uit om in eerste instantie optie 1 (Nedstede) verder te onderzoeken.

In alle gevallen is van belang dat er in januari 2014 verder gesproken kan worden om de opties uit te werken en bij voorkeur af te ronden. Daarnaast zal er ook een saneringsplan worden opgesteld voor FMF, welke echter losstaat van het onroerend goed, waarover dit memo gaat.

De Partijen hebben bevestigd in te stemmen met hetgeen er ten aanzien van respectievelijk optie 1 en optie 2 hierboven is gezegd en dit voorstel, met genoemde opschortende voorwaarden, gestand te zullen doen. FMB heeft aangegeven open te staan voor bovengenoemde opties, echter onder nader in te vullen voorwaarden, met name ook onder voorbehoud van medewerking van de hypotheekgevers en de gemeente Amsterdam.