NEW AMSTERDAM PARTNERS

Gemeente Amsterdam
Mevrouw drs. C.G. Gehrels
Wethouder
Stadhuis Amstel 1
1011 PN Amsterdam
postbus 202
1000AE Amsterdam

14 januari 2014, Amsterdam

cc: 5.1, 2, e
5.1, 2, e

Re: Felix Meritis

Geachte Wethouder Gehrels,

Uit diverse media hebben wij begrepen dat u, althans de Gemeente Amsterdam het "Felix Meritis gebouw" staande en gelegen aan de Keizersgracht 324 – 326 en Prinsengracht 473 te Amsterdam zal aankopen om het cultuurhuis vervolgens door te verkopen aan een derde. De afgelopen weken is daarover kennelijk reeds onderhandeld met de huidige eigenaar van het Felix Meritis gebouw, stichting Felix Meritis Beheer, nu de huidige exploitant van het gebouw, Stichting Felix Meritis Foundation, al geruime tijd in surseance van betaling verkeert en een faillissement onafwendbaar lijkt.

Wij, verenigd in de New Amsterdam Partners, treden graag met u in overleg om niet alleen het prachtige gebouw over te nemen, maar bovenal om de exploitatie van het cultuur- en debatcentrum nieuw leven te doen inblazen, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de cultuur- en debatfunctie van het Felix Meritis, de Tempel der Verlichting. Kernwoord daarbij is verbinding, door in het Felix Meritis gebouw een plaats te creëren waar de verbinding tussen culturen, disciplines en persoonlijkheden 'live' te beleven is. Verbind cultuur met saamhorigheid, levendigheid, vertrouwen in elkaar en Amsterdamse gezelligheid en je krijgt passie, inspiratie en motivatie. Het is onze passie om een plaats te creëren waar culturen en mensen elkaar ontmoeten.

Om u een beeld te geven van het (exploitatie)plan dat wij voor het Felix Meritis voor ogen hebben, willen wij graag de gelegenheid krijgen een beknopt plan van aanpak te presenteren. Dit plan laten we na het gesprek bij u achter. (gezien de urgentie van de situatie graag op zeer korte termijn). Teneinde de huidige kennis en expertise niet verloren te laten gaan voorziet het plan in de intentie om onderdelen van de huidige programmering Felix Meritis Foundation voort te zetten. De contouren van een dergelijke samenwerking worden op dit moment verkend. Het spreekt voor zich dat in dit stadium over de voorwaarden waaronder een mogelijke samenwerking zou kunnen plaatsvinden nog overeenstemming moet worden bereikt.

Alvorens het echter zover is, stellen wij voor met de Gemeente op basis van exclusiviteit in overleg te treden over de (on)mogelijkheden van het hierna in hoofdlijnen uiteen gezette voorstel om de exploitatie van het Felix Meritis gebouw mogelijk te maken:

Fase 1: aankoop door Gemeente

1. De Gemeente maakt gebruik van haar recht van eerste koop en verwerft de eigendom van het Felix Meritis gebouw. Het gebouw wordt ondergebracht in een nieuw op te richten besloten vennootschap ("**de PropCo**"), waarvan de Gemeente Amsterdam in beginsel 100% aandeelhouder is.

2. De PropCo financiert zichzelf (en de aankoop van het gebouw) door een lening van EUR 5.000.000,-- met de Gemeente aan te gaan op basis van lage rente en zonder de verplichting gedurende de eerste drie jaar te moeten aflossen ("**de Lening**").

Fase 2: Huurovereenkomst:

3. Wij gaan er van uit dat de huidige huurovereenkomst als gevolg van het aanstaande faillissement van de Stichting Felix Meritis Foundation zal worden beëindigd en dat wij op het moment dat uitvoering wordt gegeven aan de onderstaande punten het pand vrij van gebruik van derden in exploitatie kunnen nemen.

4. Ten behoeve van de exploitatie zullen wij – althans een door ons ten behoeve daarvan op te richten vennootschap – met de PropCo een langjarige huurovereenkomst aangaan.

Fase 3: Deelname New Amsterdam Partners:

5. De Gemeente zal vervolgens een nader te bepalen aandelenbelang van het door haar gehouden aandelenkapitaal in de PropCo tegen nominale waarde overdragen aan een nieuw op te richten besloten vennootschap ("**de HoldCo**"). In HoldCo zullen de initiatiefnemers zoals genoemd in het plan van aanpak participeren, welke initiatiefnemers gezamenlijk ook de exploitatie zullen vormgeven.

6. De HoldCo zal worden gefinancierd door de vier investeerders van New Amsterdam Partners (NAP) die begaan zijn met het lot van het Felix Meritis gedachtegoed, het behoud van de functie van Felix Meritis voor de Gemeente Amsterdam en herstel van de internationale allure die weleer van het Felix Meritis Gebouw uitging.

7. De HoldCo verplicht zich bij verkrijging van het aandelenbelang in de PropCo een agiostorting van EUR 2.000.000,- euro te doen. Het aldus door de HoldCo in de PropCo ingebrachte kapitaal zal worden aangewend ter financiering van het noodzakelijke eerste herstel van het (achterstallig onderhoud) Felix Meritis gebouw.

Fase 4: Conversie lening door de Gemeente:

8. De Gemeente alsmede de PropCo verplichten zich op voorhand op hetzelfde moment als de agiostorting door de HoldCo plaatsvindt, een deel van de Lening ten belope van een bedrag van EUR 2.000.000,-- te converteren naar agio, zodat het bedrag der Lening (na conversie) EUR 3.000.000,-- zal belopen.

Fase 5: Uitvoering herstel / overdracht:

9. De HoldCo verkrijgt van de Gemeente een koopoptie op het resterende door de Gemeente gehouden aandelenkapitaal in de PropCo tegen nominale waarde. De

koopoptie kan eerst worden uitgeoefend indien en voorzover is voldaan aan de navolgende voorwaarden:

a. het herstel als bedoeld in sub 7) hiervoor is uitgevoerd; en
b. de HoldCo en de PropCo zich jegens de Gemeente schriftelijk hebben gecommitteerd de nader te omschrijven renovatiewerkzaamheden aan het Felix Meritis gebouw te zullen verrichten om het Felix Meritis in volledige eer te herstellen. Het bedrag dat daarmee gemoeid is, wordt door ons thans begroot op circa EUR 3.000.000,--.

In dit stadium hebben wij de focus primair gelegd op het opstellen van een haalbaar exploitatieplan voor het Felix Meritis. Wij vertrouwen er evenwel op dat wij met het vorenstaande voldoende inzicht hebben gegeven in de voorgestelde structuur om de exploitatie en de (uiteindelijk indirecte) eigendom van het Felix Meritis gebouw te verbinden, waarbij de Gemeente in de kritische fase van renovatie van het gebouw op kosten van de HoldCo een vinger aan de pols kan houden op grond van haar aandelenbelang. Behalve het feit dat slechts de grove structuur is geschetst, zij opgemerkt dat de genoemde bedragen slechts ter indicatie, verduidelijking en leesbaarheid van de voorgestelde structuur dienen. Aan de getallen kunnen in dit stadium dan ook nog geen rechten worden ontleend.

Wij vernemen graag of u bereid bent tot een overleg waarin onze plannen en intenties met het Felix Meritis nader kunnen worden uitgewerkt.

Nadat de Gemeente heeft aangegeven op hoofdlijnen in te kunnen stemmen met de voorgestelde structuur en partijen ter zake daarvan een intentieovereenkomst hebben gesloten, zult u er begrip voor hebben dat wij alsdan een volledig due diligence onderzoek zullen (laten) uitvoeren ter zake het Felix Meritis gebouw, de vennootschap en de juridisch- en fiscale (on)mogelijkheden van de voorgenomen structuur. De uitkomsten van dit due diligence onderzoek dienen ons te conveniëren, ter zake waarvan een uitdrukkelijk voorbehoud zal worden gemaakt.

Indien deze brief daar aanleiding voor geeft, stellen wij voor zo spoedig mogelijk in overleg te treden teneinde te goeder trouw en met voortvarendheid de voorgenomen transactie uit te werken in een intentieovereenkomst. Gelet op de aanzienlijke tijd en kosten die wij in de project zullen steken, verlangen wij alsdan wel exclusiviteit, in dier voege dat zolang het overleg tussen ons en de Gemeente voortduurt de Gemeente/College van B&W zich nadrukkelijk onthoudt van verdere onderhandelingen/contacten met andere partijen ter zake de exploitatie en/of (door)verkoop van het Felix Meritis gebouw.

Uw nadere berichten zien wij met belangstelling tegemoet,

De New Amsterdam Partners,

