

## TOELICHTING VERKOOPPROCEDURE

Betreft: verkoop van de **aan gefailleerde stichting Zonnehuizen toebehorende objecten gelegen aan Utrechtseweg 69, 86 en 119 te Zeist**

Graag danken wij u voor de door u getoonde interesse in de mogelijke verkrijging van de navolgende registergoederen gelegen aan **Utrechtseweg 69, 86 en 119 te Zeist**:

- 1) het perceel grond met daarop gelegen villa 'Veldheim' met schoolgebouwen, paviljoens en verdere bijgebouwen met bijbehorende grond, erf, tuin en verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend te **3704 HB Zeist, Utrechtseweg 69**, kadastraal bekend **gemeente Zeist, sectie M, nummers 2206, 2207, 2208, 2183, 2616 en 4941, tezamen groot 3 hectare, 7 are en 75 centiare**,
- 2) het perceel grond met daarop gelegen villa 'Stenia' met schoolgebouwen, paviljoens en verdere bijgebouwen met bijbehorende grond, erf, tuin en verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend te **3702 AD Zeist, Utrechtseweg 86**, kadastraal bekend **gemeente Zeist, sectie N, nummers 6608, 6609, 6610, 6611, 6675 en 6676, tezamen groot 1 hectare, 87 are en 45 centiare**,
- 3) het perceel grond met daarop gelegen villa 'Veldheim' met schoolgebouwen, paviljoens en verdere bijgebouwen met bijbehorende grond, erf, tuin en verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend te **3702 AB Zeist, Utrechtseweg 119**, kadastraal bekend **gemeente Zeist, sectie M, nummer 3920, groot 30 are en 85 centiare**,

hierna: "de **Registergoederen**".

Mevrouw mr. M.J. Cools van De advocaten van Van Riet (hierna: "**Van Riet**") is aangesteld als curator inzake het faillissement van stichting Zonnehuizen.

Het makelaarsteam, Drieklomp Makelaars en Rentmeesters en Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting B.V. ("**Makelaars**") zijn aangesteld als makelaar inzake de voorgenomen verkoop van de registergoederen. In deze brief gaan wij nader in op het verkoopproces hiervan.

### **A. Verkoopproces: informatiefase**

Wij zijn verheugd de vrijblijvende projectinformatie ten aanzien van de registergoederen bij te kunnen sluiten. Deze informatie is echter niet uitputtend en hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. U kunt de informatie gebruiken als aanzet om indien gewenst verdere informatie in te winnen om als eventuele koper aan uw onderzoeksplicht te voldoen.

Alle informatie die u van de makelaars en/of Van Riet ontvangt inzake de registergoederen is uitsluitend bedoeld om een gegadigde in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan. Daarnaast leidt het verstrekken van deze informatie op geen enkele wijze tot een belofte om de registergoederen aan u te verkopen, noch vormt deze informatie de basis voor enige contractuele of pre-contractuele verplichting ter zake van de koop of verkoop van de registergoederen.

### **B. Verkoopproces: indicatief bod**

U wordt uitgenodigd om, nadat u het vrijblijvende projectinformatie hebt doorgenomen en voldoende aanvullende informatie heeft ingewonnen, een indicatief bod uit te brengen op de registergoederen tezamen, met gebruikmaking van het bij deze aan u ter hand gestelde Inschrijfformulier en de daarvan deel uitmakende bijlagen.

Het indicatieve bod dient uiterlijk overeenkomstig de voorwaarden te zijn **ontvangen** door de curator om **14:30 uur op 2 juli 2018** (i) op het e-mailadres [cools@vanvanriet.nl](mailto:cools@vanvanriet.nl), danwel (ii) in een gesloten enveloppe op het volgende adres:

**De advocaten van Van Riet**  
**Euclideslaan 201**  
**3584 BS Utrecht**  
**Nederland**

Ter attentie van: mr. M.J. Cools (curator)  
Tel: 030 263 50 50

Mevrouw mr. M.J. Cools van Van Riet is in deze fase door de banken ondermeer verzocht om te assisteren met het namens de banken in ontvangst nemen van het indicatieve bod en het opstellen van een proces-verbaal, waarvan uitsluitend aan de banken een afschrift wordt verstrekt. De banken noch de makelaars noch enige aan een van hen gelieerde onderneming of adviseur, is gehouden om enig bod te accepteren dan wel om het hoogste bod te accepteren, danwel om nadere onderhandelingen te voeren inzake de voorgenomen transacties.

### **Inhoud indicatief bod**

Een indicatief bod kan slechts worden gedaan door middel van een inschrijfformulier, dat volledig is ingevuld en door een daartoe bevoegde vertegenwoordiger ondertekend getekend is. Het indicatieve bod dient in ieder geval de volgende zaken te bevatten:

#### **1. Beoogde bestemming registergoed:**

U wordt verzocht zo concreet mogelijk (aldus niet beperkt tot slechts een algemene beschrijving zoals bijvoorbeeld "zakelijke bestemming") te omschrijven welke bestemming u het registergoed na een eventuele acquisitie beoogt te geven.

#### **2. Biedende entiteit:**

De curator ontvangt graag een korte beschrijving, inclusief de woonplaats, van de mogelijke koper, de uiteindelijke aandeelhoudersstructuur en de ervaring in eerdere vergelijkbare transacties. In het kader van het vorenstaande kunt u door of namens de curator verzocht worden nadere informatie te verstrekken.

#### **3. Koopprijs:**

Graag ontvangen wij de indicatieve koopprijs in gehele euro's (exclusief de hierna genoemde kosten en belastingen) die u bereid bent in contanten voor het registergoed te betalen; waarbij alle kosten en belastingen, inclusief overdrachtsbelasting en/of BTW, door de koper worden gedragen, één en ander overeenkomstig het aan u ter hand gestelde Inschrijfformulier.

#### **4. Financiering:**

U wordt verzocht aan te geven in welke mate de financiering van de aangegeven koopprijs afhankelijk is van externe bronnen van financiering en aan te geven op welke wijze u beoogt zekerheid te stellen voor een dergelijke financiering.

#### **5. Voorwaarden en goedkeuringen:**

Uw indicatieve bod dient alle voorwaarden te bevatten, die mogelijk dienen te worden verkregen om de voorgenomen transactie doorgang te laten vinden, alsmede het verwachte tijdspad om instemming te verkrijgen. Biedingen van gegadigden kunnen worden gedaan:

- a. onder het voorbehoud van financiering; en/of
- b. onder het voorbehoud van het verkrijgen van goedkeuring voor de voorgenomen transactie door het orgaan dat op basis van de statuten van de gegadigde voor het aangaan van de koopovereenkomst haar goedkeuring dient te verlenen; en/of
- c. onder het voorbehoud van een voor het mogelijk uitbrengen van het finale bod door gegadigde uit te voeren due diligence onderzoek.
- d. eventueel beperkte andere voorwaarde nader door de gegadigde aan te geven, waarbij u zich bewust dient te zijn dat gestelde voorwaarden in de beoordeling van uw bod worden meegenomen.

#### **6. Contact gegevens:**

U dient de naam en de rechtstreekse telefoonnummers op te nemen van diegene(n) met wie de makelaars contact dient op te nemen ter zake uw indicatieve bod. In dit kader wijzen wij u erop dat de curator en de banken, de makelaars, als adviseurs heeft ingeschakeld ter zake het verkoopproces.

#### **7. Kopie van een (geldig) legitimatiebewijs:**

U dient een kopie van een (geldig) legitimatiebewijs van degene(n) die Inschrijfformulier ondertekend heeft/hebben in te leveren.

Tevens dient alle informatie en documentatie waarom verzocht wordt in het inschrijfformulier te worden ingeleverd.

Naast de door u geboden koopprijs kunnen uw 'track record' en ervaring, de voorwaarden van financiering, de mogelijkheid om snel te handelen en uw toewijding om het registergoed te verkrijgen van belang zijn bij het evalueren van uw bod.

### **C. Verkoopproces: beoordeling indicatieve biedingen**

Na ontvangst van de indicatieve biedingen zal Van Riet en/of de makelaars met iedere afzonderlijke partij contact opnemen, om partijen in staat te stellen het door hen uitgebrachte indicatieve bod op nader door Van Riet en/of de curator te bepalen wijze van een mondelinge toelichting te voorzien.

Nadat zij de indicatieve biedingen heeft ontvangen en Van Riet de toelichting heeft verzorgd, zal de curator, in volstrekte discretie, bepalen of zij de voorgenomen transactie voortzet en, zo ja, met welke van de geïnteresseerde partijen.

### **D. Verkoopproces: eventuele uitnodiging finaal bod**

Indien u wordt uitgenodigd om – op basis van uw indicatieve bod – deel te nemen aan de vervolgfase ontvangt u een brief waarin het tijdsplan en de procedures ter zake het indienen van het finale bod worden uiteengezet. Het finale bod dient zonder voorwaarden en/of voorbehouden gedaan te worden, met uitzondering van een eventueel financieringsvoorbehoud.

Het finale bod dient uiterlijk te zijn **ontvangen** door de curator om **14:30 uur op 13 augustus 2018** (i) op het e-mailadres [cools@vanvanriet.nl](mailto:cools@vanvanriet.nl), danwel (ii) in een gesloten enveloppe op het volgende adres:

**De advocaten van Van Riet**  
**Euclideslaan 201**  
**3584 BS Utrecht**  
**Nederland**

Ter attentie van: mr. M.J. Cools (curator)  
Tel: 030 263 50 50

Tezamen met het gecompleteerde en ondertekende inschrijvingsformulier moeten een door de inschrijver voor "*gezien en akkoord*" getekend exemplaar van het ontwerp van het koopcontract worden ingeleverd. Tevens dient alle informatie en documentatie waarom verzocht wordt in het inschrijfformulier te worden ingeleverd.

### **E. Verkoopproces: gunning**

Na ontvangst van de finale biedingen behoudt verkoper zicht het recht voor om zich omtrent het afgeven van een gunning te beraden. Het staat verkoper vrij om in afzonderlijk nader overleg te treden met de (afzonderlijke) inschrijvers naar aanleiding van het door hen uitgebrachte finale bod.

Verkoper heeft het recht zonder opgaaf van redenen het verkoopproces (deels) op te houden, op te schorten, te staken en de registergoederen niet te gunnen en/of te gunnen aan een ander dan de inschrijver met het hoogste finale bod.

### **Waarborgsom**

Tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen zal de inschrijver aan wie is gegund binnen een week nadat de gunning aan hem door de makelaars schriftelijk is medegedeeld een waarborgsom storten, gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs, op een van de kwaliteitsrekeningen van de notaris. In plaats van het storten van de hiervoor bedoelde waarborgsom, is koper bevoegd een bankgarantie te doen stellen. In dat geval zal koper binnen een week nadat de gunning aan hem door de makelaars schriftelijk is medegedeeld door een erkende te goeder naam en faam bekend staande geldverstrekende instelling, een bankgarantie doen stellen, gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs.

Indien de inschrijver aan wie is gegund niet tijdig heeft voldaan aan bovengenoemde verplichting is de koopovereenkomst tussen verkoper en koper niet tot stand gekomen en is verkoper zonder verdere ingebrekestelling vrij om aan een ander te gunnen. Verkoper heeft dan geen enkele verplichting meer jegens die inschrijver, welke inschrijver geen enkel recht meer kan doen gelden. Het voorgaande laat de verplichtingen van die inschrijver en het recht van verkoper om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen onverlet.

#### **F. Verkoopproces: voorbehoud gunning rechter commissaris**

Naast de gunning door verkoper vindt de gunning te allen tijde plaats onder de opschortende voorwaarde dat rechter commissaris goedkeuring geeft voor de verkoop van de registergoederen tegen de overeengekomen koopsom. Na goedkeuring van de rechter commissaris is de gunning onvoorwaardelijk geworden.

#### **Overig**

Alle beschrijvingen, afmetingen, foto's, tekeningen en verdere gegevens betreffende de (bouwkundige) staat van de registergoed en alle overige informatie die zijn opgenomen in de project informatie zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt. Met betrekking tot de bouwkundige staat van de registergoed kunnen mogelijk afwijkingen bestaan van de in de sales memoranda beschreven en/of de door de makelaars en/of door de curator ingeschakelde derden verstrekte gegevens betreffende de registergoederen.

Indien uit de verstrekte informatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel mocht blijken, dan betreft dit een persoonlijk oordeel van de curator en/of derden die door deze zijn ingeschakeld, dit op basis van de thans ter beschikking staande gegevens. Aan een dergelijk oordeel en/of de daaraan ten grondslag liggende maatstaven, gehanteerd door de curator of de hiervoor bedoelde derden, kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze brief, de verhouding tussen u aan de ene kant en de curator en haar adviseurs aan de andere kant, alsmede enige gesprekken of onderhandelingen ter zake van de voorgenomen transactie worden exclusief beheerst door Nederlands recht.

Wij danken u nogmaals voor de door u getoonde interesse in de registergoederen en zien uit naar de ontvangst van uw indicatieve bod. Aarzelt u niet contact met ons op te nemen indien u een nadere toelichting wenst met betrekking tot de in deze brief genoemde zaken.