

STAPPENPLAN

DPF Vastgoed Holding B.V.

Het vastgoed dat eigendom is van de dochtervennootschappen van DPF Vastgoed Holding B.V. wordt sinds januari 2014 niet meer beheerd en daalt daardoor zeer sterk in waarde.

Het is het belang van beleggers in de DPF fondsen dat zeggenschap over deze dochtervennootschappen uit handen wordt genomen van de huidige bestuurders (die mede verantwoordelijk zijn voor het faillissement van DPF Vastgoed Holding B.V.) en in handen komt van een in het belang van de eigenaren (en dus ook in het belang van de beleggers) handelende bestuurder. Op die wijze zullen de onroerende goederen op adequate manier beheerd kunnen worden, waarvan nu geen sprake is.

Dit is mede in het belang van de boedel, enerzijds omdat dit strekt tot bescherming van de waarde van (indirect gehouden) vermogensbestanddelen, anderzijds omdat hiermee mogelijke schadevorderingen van beleggers kunnen worden voorkomen.

Inleiding

DPF Vastgoed Holding B.V. ('DPF VH') verkeert sinds 8 april 2014 in staat van faillissement. Mr H.A. Lanting te Utrecht is aangesteld als curator.

DPF VH is als tussenholding onderdeel van een structuur van vennootschappen, door de heer en mevrouw Jacobs-Brink opgezet om met gelden van beleggers vastgoed aan te kopen en te exploiteren. De beleggingen vonden plaats door het uitschrijven door de uitgevende instellingen van obligatieleningen met een vaste rente. Een overzicht van deze structuur is hieraan gehecht als **bijlage**.

De heer en mevrouw Jacobs worden strafrechtelijk vervolgd wegens - kort gezegd - beleggingsfraude, onder meer gepleegd binnen de structuur van DPF VH. Als gevolg van de fraude zijn aanzienlijke bedragen aan de fondsen onttrokken en werd minder vastgoed aangekocht (en van mindere kwaliteit) dan aan de obligatiehouders was voorgehouden. De heer en mevrouw Jacobs verkeren ook persoonlijk in staat van faillissement.

Als onderdeel van de fondsstructuur fungeren diverse stichtingen, die tot taak hebben het houden van hypotheek op het vastgoed en het behartigen van de belangen van de obligatiehouders. Het gaat in het geval van de DPF fondsen om de volgende stichtingen:

- Stichting Hypotheekhouder DPF Flexfonds
- Stichting Hypotheekhouder Verzekerd Vastgoedfonds
- Stichting Hypotheekhouder Duits Participatiefonds

Op verzoek van obligatiehouders zijn door de Rechtbank te Utrecht in de besturen van deze stichtingen de heren Mr Ph.H. van Goethem en Drs. J.A. Emmens benoemd.

Huidige situatie vastgoed

Onderzoek heeft uitgewezen dat waarschijnlijk alleen Duits Participatiefonds Management vastgoed heeft verworven, en wel aan de Hünefeldstrasse in Aachen (11 appartementen) en de Gústenerstrasse in Titz (8 appartementen), beide in Duitsland. Op de onroerende zaken zijn hypotheek gevestigd ten behoeve van Stichting Hypotheekhouder Duits Participatiefonds voor een bedrag van respectievelijk € 958.021 en € 1.180.000.

Uit informatie die wij van diverse betrokkenen (beheerders, huurders) ontvingen valt af te leiden dat het beheer van het vastgoed, met name in Titz, zeer te wensen overlaat. De huurgelden worden niet of niet consequent geïncasseerd en klachten van huurders niet behandeld. Leegstand kan niet worden opgevuld, omdat de bevoegdheid daartoe ontbreekt. Tevens wordt al sinds januari jl. geen onderhoud meer gepleegd en worden collectieve lasten niet betaald. Schuldeisers zijn acties gestart om hun vorderingen te incasseren.

De ingewonnen adviezen wijzen uit dat de waarde van het vastgoed hierdoor substantieel, zelfs tot 50%, zou kunnen zijn verminderd. Zorgvuldig beheer is zeer noodzakelijk om deze situatie ten goede keren.

Overwegingen afwikkeling

De schade die optreedt door gebrek aan feitelijk beheer van het vastgoed is aanzienlijk en loopt op naarmate de huidige situatie langer wordt gecontinueerd. De Stichting Hypotheekhouder heeft slechts één mogelijkheid om haar rechten met betrekking tot het vastgoed uit te oefenen, te weten executie van het vastgoed. In de huidige omstandigheden moet daarvan een zeer geringe opbrengst verwacht worden, hetgeen de schade voor de obligatiehouders zou doen toenemen. Bovendien heeft justitie op het vastgoed beslag gelegd, hetgeen complicaties oplevert indien tot executie wordt overgegaan. Deze route is derhalve een oplossing die niet in het belang is van de obligatiehouders en overige crediteuren van de dochtervennootschappen van DPF VH, en hun (potentiële) vorderingen doet toenemen.

De obligatiehouders hebben belang bij een gecontroleerde en geleidelijke afwikkeling van de obligatiefondsen en het zich daarin bevindende vastgoed; dit biedt de meeste kans op een optimale uitkering op hun oorspronkelijke belegging.

Gezien de noodzaak van intensief optreden in Duitsland en deskundige inbreng bij het beheer van het vastgoed ligt afwikkeling binnen faillissement niet voor de hand. In de periode vanaf faillissementsdatum zijn maatregelen die de schade konden beperken uitgebleven. Faillissementen van de dochtervennootschappen van DPF VH zijn onnodig en zouden de kosten van beredding slechts verhogen. Risico voor het (opnieuw) onjuist aanwenden van de opbrengsten van het vastgoed is er niet, omdat de afwikkeling plaats zal vinden binnen een goed gecontroleerde structuur en onder toezicht van de Stichtingen Hypotheekhouder.

Voorstel afwikkeling

Wij stellen het volgende praktische plan voor.

1. Er wordt een stichting in het leven geroepen (Stichting Vastgoed Duitsland) die ten doel heeft het houden van de deelnemingen in de dochtervennootschappen van DPF VH (en mogelijk andere vennootschappen behorend tot de fondsen

Jacobs), alsmede het besturen van die vennootschappen. De Stichting Vastgoed Duitsland zal bestuurd worden door mr. H.F. Lantsheer en mevrouw drs. A.J. Cosijn, beiden met ruime ervaring in het beheer van fondsen en de herstructurering van vastgoedportefeuilles.

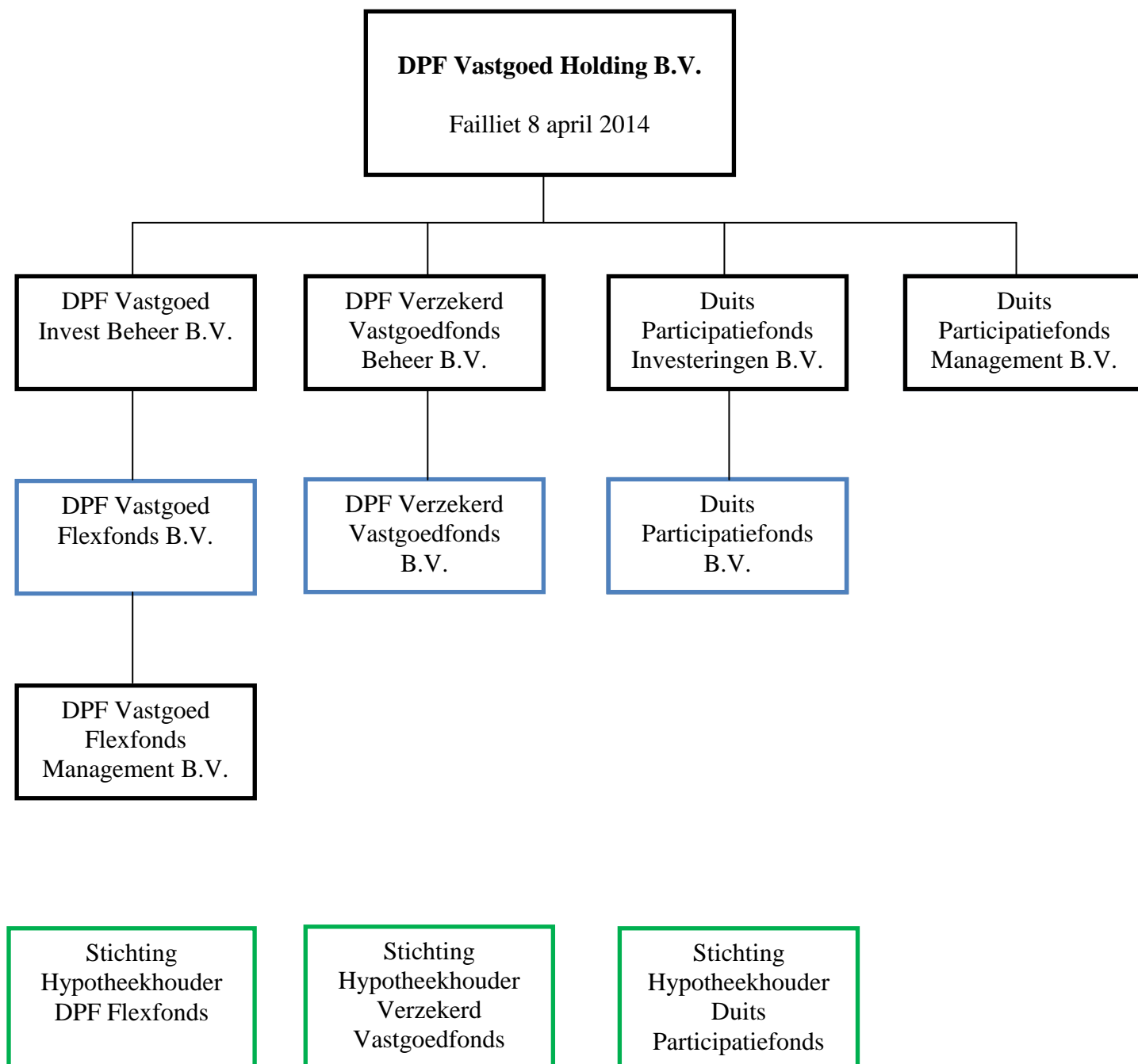
2. De boedel draagt aan de Stichting Vastgoed Duitsland alle aandelen over in:

- DPF Vastgoed Invest Beheer B.V.
- DPF Verzekerd Vastgoedfonds Beheer B.V.
- Duits Participatiefonds Investerings B.V.
- Duits Participatiefonds Management B.V.

hierna te noemen de 'Aandelen'.

3. De koopprijs van de Aandelen is nominaal bedrag vast te stellen in overleg. Naar het zich laat aanzien hebben de Aandelen geen economische waarde. De vorderingen van de obligatiehouders vallen immers bij de uitgevende instellingen (blauw in het organigram). Deze schulden overtreffen per definitie de waarde van het actief in de onderliggende vennootschappen. Mocht dit na onderzoek anders blijken te zijn, dan ontvangt de boedel recht op vergoeding van de netto vermogenswaarde die aan de Aandelen is toe te rekenen.
4. De notariële kosten van overdracht van de Aandelen komen voor rekening van Stichting Vastgoed Duitsland.
5. Het doel van de transactie is de Aandelen in de dochtervennootschappen van DPF VH en haar deelnemingen veilig te stellen, alsmede de ondernemingen van die vennootschappen ten behoeve van alle crediteuren en obligatiehouders op optimale wijze voort te zetten en op termijn af te wikkelen. Stichting Vastgoed Duitsland beschikt over de daartoe vereiste kennis en expertise en zal haar werkzaamheden verrichten met instemming van de obligatiehouders en de bestuurders van de Stichtingen Hypotheekhouder.
6. Het is op dit moment door het ontbreken van betrouwbare administraties niet goed mogelijk om de activa en passiva van de vennootschappen en de onderlinge verhoudingen tussen die vennootschappen vast te stellen. Zowel Stichting Vastgoed Duitsland als de curator zullen naar vermogen bijdragen aan onderzoek om de financiële positie van de vennootschappen duidelijk te krijgen en de eventuele onderlinge vorderingen vaststellen. Het streven is dit onderzoek binnen drie maanden na overdracht van de Aandelen af te ronden.
7. Stichting Vastgoed Duitsland zal omtrent haar werkzaamheden en de resultaten daarvan desgevraagd aan de curator van DPF VH verslag doen.

Organigram DPF structuur



Alle deelnemingen 100%

= uitgevende instelling