

# STICHTING HYPOBLI

Via post en e-mail: lanting@bvdv.nl  
Bruggink & Van der Velden  
De weledelgestrenghe heer  
Mr H.A. Lanting  
Wittevrouwensingel 1  
3581 GA UTRECHT

9 februari 2015

Inzake: DPF Vastgoed Holding B.V.

Geachte heer Lanting,

In uw bericht van 5 februari jl. doet u het voorkomen als zou Stichting Hypobli hebben ingestemd met de door u nagestreefde oplossing van faillissement van de dochterondernemingen. We hebben door tussenkomst van de rechter-commissaris het gesprek geïnitieerd teneinde tot een constructieve oplossing te komen voor de ernstige waardedaling die het onroerend goed in de dochterondernemingen ondergaat. In de bespreking hebben ik en Mr. van Goethem reeds uitvoerig uiteengezet waarom faillissement van de dochterondernemingen zeer beslist niet een goede oplossing is.

Verkoop op enig moment door, of op last van een curator zal (hier baseer ik mij op het oordeel van de Duitse beheerders) mede gegeven de bekendheid van de markt met de verwickelingen rond de strafzaak tegen de heer Jacobs, een zeer negatieve invloed hebben op de te realiseren opbrengst; mogelijk slechts de helft op van de werkelijke marktwaarde. De rechter-commissaris onderkende dit risico tijdens onze bespreking.

Vereist is dat, in aanloop naar (bij voorkeur onderhandse) verkoop het vastgoed professioneel wordt gemanaged. Dit omvat niet alleen het dagelijks beheer, maar ook aspecten als het creëren van meerwaarde door verbetering of renovatie, samenvoeging in verkoop met andere portefeuilles, enz. enz. Het valt buiten de bevoegdheid en kundigheid van een curator om dit met de vereiste professionaliteit te doen. Bovendien zullen, gelet op de courante uurlonen van curatoren, de kosten van management veel te hoog zijn in verhouding tot de waarde van het onroerend goed.

Het is onjuist te denken dat het management kan worden toevertrouwd aan een externe partij. Zo'n partij kan niet de beslissingen nemen die vereist zijn, en bovendien zullen,

## STICHTING HYPOBLI

mede gelet op de kleinschaligheid van het onroerend goed in de DPF fondsen, de daarmee gemoeide kosten niet verantwoord zijn.

Het is daarom dat wij vanaf het begin hebben aangedrongen op plaatsing van de DPF dochters onder deskundig management. Onze organisatie houdt zich professioneel bezig, en heeft ruime ervaring met dit soort werk en geniet het vertrouwen van de beleggers.

Ik verwijs wat dit betreft ook naar de eveneens uit de Jacobs-stal afkomstige Regge-CV's die - na een lang juridisch gevecht - onder ons beheer zijn gekomen, tot unanieme tevredenheid van de beleggers.

Aan het einde van de bespreking heb ik u verzocht uw conclusie te geven. Daarop heeft u geantwoord dat de rechter-commissaris u geadviseerd had de dochtervennootschappen in faillissement te brengen. Bij die beslissing heb ik mij geenszins neergelegd. Dit kan dan ook niet als een gezamenlijk besluit gezien worden, zoals u lijkt te suggereren.

U heeft sinds faillissementsdatum onvoldoende gedaan om het beheer van het vastgoed in goede banen te leiden. Ik heb u verschillende malen, voor het eerst tijdens onze eerste bespreking van 15 april 2014, op de noodzaak daarvan gewezen. U bent sinds faillissementsdatum in de positie geweest om in te grijpen, hetgeen u heeft nagelaten. Dit ondanks duidelijke indicaties dat ingrijpen noodzakelijk was. Tijdens de laatste bespreking heb ik geconstateerd dat u zelfs geen idee had van welk vastgoed de dochtervennootschappen eigenaar zijn. U bent derhalve, in volle wetenschap, in ernstige mate tekortgeschoten bij het beheer van de boedel en van de dochtervennootschappen, die u gezien uw bericht ook zelf tot uw verantwoordelijkheid rekent.

Zonder deskundige aandacht voor het vastgoedbeheer ontstaat aanzienlijke schade. Dat risico heeft zich inmiddels voltrokken, doordat huren niet langer betaald worden, lege appartementen niet opgevuld worden, overheidslasten en energiekosten niet voldaan worden, reparaties niet verricht worden en huurders genoodzaakt zijn zelf onderhoud te plegen. Voor de schadelijke gevolgen van uw nalatigheid houd ik u namens Stichting Hypobli en de daarbij aangesloten beleggers aansprakelijk.

Ik bestrijd dat de vennootschappen in faillissementssituatie verkeren. De bankrekeningen vertonen zeer aanzienlijk saldi (meer dan EUR 0,5 mio) en van crediteuren van betekenis anders dan de obligatiehouders is geen sprake. De obligatiehouders die door Stichting Hypobli vertegenwoordigd worden, en dat is een ruime meerderheid, zijn geenszins van plan om in een faillissement te bewilligen. Het had u moeten opvallen dat, hoewel dit buitengewoon gemakkelijk kan, geen enkele obligatiehouder in enige van de fondsen tot het aanvragen van faillissement is overgegaan. De obligatiehouders onderkennen maar al te goed dat dit zeer tegen hun belang is, en wensen dit niet.

Indien u inderdaad overgaat tot het doen van aangifte van het faillissement van de dochtermaatschappijen, wordt u door Stichting Hypobli mede namens de daarbij aangesloten beleggers voor de dientengevolge optredende schade aansprakelijk gehouden. Die schade is potentieel groot; u dient rekening te houden met de al genoemde helft van de marktwaarde van het vastgoed in normale toestand, nog los van bijkomende schade en kosten.



## STICHTING HYPOBLI

Er is geen reden aan te nemen dat het OM de beslagen rekeningen niet zou vrijgeven, zodra er nieuw bestuur zou zijn ingesteld. Dat had al in een veel eerder stadium kunnen en dienen te gebeuren. Ook daar bent u, ondanks mijn aandringen en onbeantwoord gebleven voorstellen, in gebreke gebleven. Ook om die reden is van een onmogelijkheid om te betalen geen sprake.

Overigens heb ik tijdens onze bespreking aangegeven ingeval van overname door ons van het management van de fondsen geen gebruik te hoeven maken van de gelden die onder beslag van het OM liggen. Deze middelen komen in het kader van de ontnemingsvordering toe aan de crediteuren, die zich in de strafzaak gevoegd hebben. Ik ga er van uit dat ook u in de afwikkeling van het faillissement deze saldi ongemoeid zal laten.

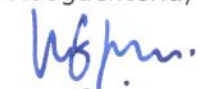
Het is buitengewoon teleurstellend dat alleen door een beroep op de rechter-commissaris te doen, u in beweging bent gekomen. Voor een curator die een zeer aanzienlijk vermogen beheert is deze passieve houding verbijsterend. Ik heb dan ook weinig vertrouwen in een voortvarende afhandeling van de eigendommen van de dochtervennootschappen onder uw leiding.

Ik zal de rechter-commissaris in overweging geven van het verlenen van faillissement aan de dochtervennootschappen af te zien. Daarnaast bestaan tussen de dochtervennootschappen enerzijds en uw curanda aanzienlijke tegenstrijdige belangen, die mijns inziens verhinderen dat u als curator bij de dochtervennootschappen benoemd wordt. Ik zal de rechter-commissaris verzoeken hiermee rekening te houden.

Ik zal tevens de instelling van een crediteurencommissie het faillissement van DPF Vastgoed Holding B.V. verzoeken.

De door u bedoelde hypotheekakte voeg ik hierbij.

Hoogachtend,



H.F. Lantsheer

Cc: Mr P.J. Neijt, rechter-commissaris  
Mr Ph.H. van Goethem