

## Aan alle Beleggers in de fondsen van Regge Vastgoed

### Nieuwsbrief Mei 2013

#### Algemeen

Hierbij ontvangt u de Nieuwsbrief van mei. Wij hebben de afgelopen tijd met succes het beheer van het vastgoed en van de fondsen op de rit gezet. U vindt meer informatie over de huursituatie bij de verschillende fondsen verderop in deze nieuwsbrief.

Wij hebben twee belangrijke kort geding procedures gunstig weten af te ronden. Dit betreft op de eerste plaats de incasso van achterstallige huren van twee kinderen van de heer Jacobs in de CV's Amstelveen en Rivierenstate.

De tweede zaak is de procedure die CV Abcoude en Stichting VER hebben ingesteld om de veiling van het vastgoed aan de Spoorlaan te Abcoude die door HVO was aangezegd te voorkomen. Die procedure hebben wij gewonnen. Dat betekent dat HVO niet mag veilen, op straffe van een dwangsom van € 1,8 miljoen. Ook hierover vindt u meer details in deze nieuwsbrief. Het vonnis vindt u op de pagina Documenten op [www.regtvast.nl](http://www.regtvast.nl).

Wij vervolgen de voorbereidingen van de reorganisatie, die noodzakelijk is om de fondsen de komende tijd positief te kunnen exploiteren. In de loop van juni kunt u de jaarstukken 2012 en een uitnodiging voor een vergadering verwachten.

#### 1. Vastgoedbeheer - huursituatie

Er is sprake van historische leegstand en enig verloop wegens verhuizingen. Alle lege appartementen worden bij door ons ingeschakelde makelaars te huur aangeboden. Daarbij geldt dat wij gezien de huidige markt in het algemeen positief zijn over de verhuurmogelijkheden. Wel dient rekening gehouden te worden met een lagere maandelijkse huurprijs dan voorheen gebruikelijk was.

Er bestaan geen achterstanden wat betreft de huurontvangsten, behalve bij de appartementen van resp. CV Rivierenstate en CV Amstelveen die bij kinderen Jacobs in gebruik zijn. De door ons gestarte incassoprocedures hebben resultaat gehad. De gehele achterstand (van in totaal € 22.350,-) zal uiterlijk 16 mei worden voldaan, op straffe van ontruiming. Een gedeelte van de achterstand was overigens in aanloop naar het kort geding al voldaan.

Daarnaast worden deze appartementen ook tegen te lage, niet markt conforme prijzen verhuurd. Wij onderzoeken of het mogelijk is de te lage huurprijs aan de marktprijs te doen aanpassen.

Wij hebben met huurders en VvE's contact gelegd om de situatie te normaliseren. Bij alle partijen bleken een grote frustraties te leven ten aanzien van het in het verleden gepleegde beheer. Wij zijn optimistisch over het herstel van vertrouwen, dat door onze benadering kan worden verwacht.

### Overzicht huursituatie

Fonds	Aantal appartementen	Verhuurd	Leeg
CV Abcoude	8	6	2
CV Amstelveen	6	6	0
CV Rivierenstate	5	4	1
Maatschap Soestdijk	8	7	1
CV Utrechtse Heuvelrug 1	6	2	4
CV Utrechtse Heuvelrug 2	5	5	0

### CV Abcoude

Het verzoek van HVO om toestemming voor een onderhandse verkoop is door de rechter afgewezen. Er bleken hogere biedingen te verkrijgen dan de bieding die HVO zelf had aangedragen. Daarop volgde een aanzegging voor een executieveiling op 13 mei 2013. Wij hebben in kort geding een verbod van de veiling gevraagd.

De rechter heeft HVO veroordeeld om de veiling te staken en gestaakt te houden, totdat het recht van HVO om te executeren in een bodemprocedure is vastgesteld. Aan HVO werd een dwangsom opgelegd van 1,8 miljoen euro voor het geval zij dit verbod overtreedt. De rente die CV Abcoude vanaf heden zou moeten betalen, moet op een geblokkeerde rekening gestort worden en wij moeten binnen zes weken een bodemprocedure starten om het recht op executie in een eindvonnis vast te laten stellen.

Op dit moment staan er 2 van de 8 appartementen leeg. Nu bekend is dat de veiling niet door gaat zullen wij actie ondernemen om deze appartementen te verhuren. Wij hebben de leegstaande appartementen een opknapbeurt gegeven, omdat er krimpscheuren in de muren zaten en het schilderwerk bijgewerkt moest worden.

### CV Amstelveen

Alle 6 appartementen zijn verhuurd. Er zijn voldoende liquide middelen om aan de betalingsverplichtingen te voldoen. De liquiditeit zal toenemen indien binnenkort ook de huurachterstand van S.M. Jacobs wordt betaald.

### CV Rivierenstate

Dit is een goedlopende CV, waar wij inmiddels een leeggekomen appartement hebben verhuurd. Een tweede appartement staat op dit moment te huur. Wij verwachten ook dat

op korte termijn weer verhuurd te hebben. De cashflow is voldoende voor het betalen van de operationele lasten.

Uit de concept-jaarrekening 2012 blijkt dat de CV een vordering op Regge Vastgoed heeft van ruim 1.030.000 euro. Het is onwaarschijnlijk dat de curator van Regge Vastgoed enige uitkering aan crediteuren zal kunnen doen en dat geld dient dus als verloren te worden beschouwd. Het eigen vermogen van de CV is daardoor praktisch nihil. Wij onderzoeken de mogelijkheden langs andere weg betaling van deze vordering te verkrijgen.

### **CV Utrechtse Heuvelrug**

Deze CV kent de meeste leegstand. De appartementen in Doorn blijken moeilijk te verhuren, ook tegen lagere huurprijzen. In overleg met de financier zullen wij de mogelijkheden tot verkoop van één of meer appartementen onderzoeken. Syntrus Achmea Vastgoed had als eerste hypotheekhouder formeel de veiling aangezegd voor 14 juni 2013. Na overleg met Syntrus Achmea is deze veiling inmiddels geannuleerd.

### **CV Utrechtse Heuvelrug 2**

Bij de overname van het beheer door Stichting Regtvast stonden 2 appartementen leeg. Deze zijn door ons inmiddels beide verhuurd, waardoor de cashflow verbeterd is.

### **Maatschap Soestdijk**

De Maatschap heeft vastgoed in Soest waar op dit moment één appartement leeg staat en per 1 juni een tweede appartement leeg komt. Wij verwachten dat hiervoor op redelijke termijn nieuwe huurders gevonden kunnen worden. De huuropbrengsten zijn net voldoende om de lopende financieringskosten te kunnen voldoen. Dat betekent dat de achterstand bij crediteuren (Syntrus Achmea, VvE) niet geheel uit de huurontvangsten voldaan zal kunnen worden.

De maten hebben een bedrag bijeengebracht om de ergste nood te lenigen. Dit is echter nog onvoldoende om de achterstanden geheel weg te werken. Met de financier wordt naar een oplossing gezocht, die er uit zou kunnen bestaan dat één van de appartementen wordt verkocht. Syntrus Achmea Vastgoed had als eerste hypotheekhouder formeel de veiling aangezegd voor 14 juni 2013. Na overleg met Syntrus Achmea is deze veiling inmiddels geannuleerd.

## **2. HVO/HVO2**

Hypothecaire Vastgoed Obligaties B.V. en Hypothecaire Vastgoed Obligaties 2 B.V. (HVO en HVO2) trachten op diverse manieren de vorderingen te incasseren, die zij zeggen te hebben op de verschillende fondsen.

Deze obligatiefondsen staan onder bestuur van J.S. Jacobs en beroepen zich op leningsovereenkomsten en hypotheekakten, die in het verleden aangegaan zijn. Er bestaan echter grote onduidelijkheden over essentiële aspecten van deze documenten. Zo zijn de hypotheekakten niet rechtsgeldig verstrekt en niet door de juiste partijen ondertekend. Ook is de vraag of de leningen wel bij de CV's terecht gekomen zijn. Dit geldt te meer, nu uit de opgestelde concept-jaarrekeningen 2012 blijkt dat vorderingen op Regge Vastgoed bestaan van in totaal 2,2 miljoen euro.

Wij bestrijden de acties van HVO en HVO2 met kracht. In het kort geding van CV Abcoude is bepaald dat wij een bodemprocedure dienen te starten om de vordering en het recht op executie van HVO vast te stellen. Die procedure zal over deze zaak meer duidelijkheid geven.

### **3. Reorganisatie**

Administratief zijn wij doende om orde op zaken te stellen. De jaarrekeningen 2011 en 2012 zijn in concept gereed. Wij verwachten een definitieve versie medio juni aan de beleggers te kunnen voorleggen. Dan zal ook een reorganisatievoorstel op tafel komen. Dit plan omvat samenvoeging en herfinanciering van de vastgoedportefeuille, waardoor met lagere rentekosten het vastgoed gefinancierd kan worden. De diverse oude schuldeisers zullen dan in beginsel afgelost kunnen worden. Het is nog te vroeg om de haalbaarheid van dit plan te beoordelen. Wel hebben wij een positieve indicatie van een financier, die de herfinanciering voor zijn rekening zou willen nemen.

Het verbod op de veiling van het vastgoed van CV Abcoude betekent een geweldige stap vooruit. Wij kunnen nu het reorganisatieplan uitwerken en toewerken naar een gewone onderhandse verkoop op termijn, zonder de druk van executieverkoop van de panden. Ook voor de HVO beleggers is dit goed nieuws. Zij zouden in geval van executieverkoop namelijk hoogstwaarschijnlijk ook tekort komen.

### **4. Aansprakelijkheid Jacobs c.s.**

De commissie die zich bezighoudt met het onderzoek naar de privé aansprakelijkheid van de heer Jacobs c.s. is inmiddels bij elkaar geweest. De commissie heeft afspraken gemaakt omtrent de werkwijze en de eventueel te nemen stappen. De aard van deze werkzaamheden brengt mee, dat wij hierover vooralsnog geen verdere mededelingen zullen doen.

Uit het tweede verslag van de curator van Regge Vastgoed, dat na de commissievergadering is gepubliceerd, blijkt overigens dat de curator de heer Jacobs als bestuurder aansprakelijk heeft gesteld voor het gehele tekort in het faillissement uit hoofde van kennelijk onbehoorlijk bestuur. Wij dienen het verloop van deze aansprakelijkstelling af te wachten.

### **5. Website**

De website [www.regtvast.nl](http://www.regtvast.nl) bevat veel informatie en wij raden u aan daar af en toe een bezoek te brengen.

Stichting Regtvast  
H.F. Lantsheer

Mei 2013