
PERSBERICHT

Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement daagt SNS Property Finance (thans Propertize) voor de rechter

Laren, 14 december 2015

1. Inleiding

SNS Property Finance (voormalig onderdeel van SNS Bank, thans Propertize) heeft aangekondigd een aantal mandjes met leningen voor Kerst 2015 te willen verkopen om zodoende, ten behoeve van de Nederlandse belastingbetaler, te voldoen aan de afbouwverplichting van Propertize. Binnen acht jaar moet de afbouw van de gehele leningportefeuille van SNS Property Finance (thans Propertize) gerealiseerd zijn. SNS Property Finance (thans Propertize) zelf wil aan haar afbouwverplichting voldoen met de verkoop van mandjes leningen.

Daarnaast heeft de aandeelhouder van SNS Property Finance (thans Propertize), te weten NLF, oftewel de Staat der Nederlanden, aangegeven dat in het eerste kwartaal van 2016 de onderneming SNS Property Finance (thans Propertize) als geheel in de verkoop gezet kan worden. De Staat der Nederlanden heeft € 500 miljoen geïnvesteerd in SNS Property Finance (thans Propertize) en staat voor een kleine € 3 miljard garant voor leningen van SNS Property Finance (thans Propertize).

Het lijkt dus goed nieuws dat de Staat haar positie kan afbouwen. Maar wat zijn de gevolgen voor de klanten van de voormalige SNS Bank? Wat zijn de maatschappelijke gevolgen? Welke prijs dient betaald te worden en wie worden gedupeerd?

2. Wie is de koper?

Het mag geen nieuws zijn dat de mogelijke kopers van de leningen van SNS Property Finance (thans Propertize) geen banken zijn die een businessmodel hebben als financier van commercieel Nederlands onroerend goed. De kans is zeer groot dat de kopers van de leningen durfinvesteerders zijn die een forse korting (discount) zullen bedingen en alleen (op termijn) belangstelling hebben voor het onroerend goed. Ze hanteren een loan-to-own strategie: 'buy it, fix it & sell it'. Dat moet double digit rendementen opleveren. Dat zullen ze doen door het fors opvoeren van de rente en eventueel later (als de klanten volledig zijn uitgekleeft) ook executeren van het onroerend goed waarvan ze zelf de koper zullen worden. Dat betekent dat de klanten van staatsbank SNS Property Finance (thans Propertize) gegarandeerd met lege handen komen te staan.

Inmiddels hebben zich twee hijgerige kandidaat-kopers gemeld, te weten Kildare en M7-Starwood Capital Group. Zij wilden alvast de temperatuur van het badwater opnemen van hun toekomstige klant, ondanks het feit dat het verkoopproces nog niet afgerond is en deze partijen een geheimhoudingsverklaring hebben ondertekend. Even googelen maakt duidelijk waar deze partijen op uit zijn...

3. Project Dolphin

SNS Property Finance (thans Propertize) heeft de leningen van B&S Vastgoed Nederland NV en B&S Cube Centre CV, twee fondsen van Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement (B&S), in een mandje leningen te koop aangeboden. Dit mandje met leningen is gedoopt als Project Dolphin en wordt door Cushman & Wakefield te koop aangeboden. In Project Dolphin worden ook leningen van enkele andere klanten van SNS Property Finance (thans Propertize) aangeboden. De schade die de beleggers van B&S oplopen bedraagt € 65 miljoen, de volledige oorspronkelijke inleg. B&S heeft aan SNS Property Finance (thans Propertize) een realistisch scenario voor de afbouw van de leningen geschetst dat door een externe taxateur is onderbouwd. Indien SNS Property Finance (thans Propertize) nog een aantal jaren wacht hoeft SNS Property Finance (thans Propertize) waarschijnlijk geen discount te geven aan durfinvesteerdere en kunnen de beleggers van B&S een deel van hun inleg terug verwachten. Dit scenario heeft SNS Property Finance (thans Propertize) zonder onderbouwing naast zich neergelegd.

4. Vruchteloos overleg met SNS Property Finance (thans Propertize)

Sinds begin oktober 2015 probeert B&S in overleg te komen met SNS Property Finance (thans Propertize) maar dat overleg werd stelselmatig afgehouden en ontweken door steeds voorafgaande en onmogelijke eisen te stellen. B&S wil een reële kans op herfinanciering krijgen (waartoe serieuze mogelijkheden zijn) hetgeen in eerste instantie plomp geweigerd werd. B&S wil een bieding uitbrengen op Project Dolphin hetgeen kortweg geweigerd werd en B&S wil een *right to match* krijgen hetgeen onbespreekbaar was. Op geen enkele wijze wordt B&S als klant gezien of als klant behandeld. Het bankbelang (het snel met discount verkopen van de leningen) staat voorop. Een en ander leidt ertoe dat B&S geen reële kans geboden wordt die een normale bank op basis van zorgplicht aan zijn klanten zou moeten bieden. Uiteindelijk heeft SNS Property Finance (thans Propertize) op 4 december een voorstel gepresenteerd, maar dat dictaat was voor de fondsen van B&S volstrekt niet haalbaar. Daarnaast zet SNS Property Finance (thans Propertize) het traject van de verkoop van mandje Dolphin gewoon door. Een juridische procedure is daarom onafwendbaar.

5. Juridische procedure

B&S heeft Hoff Advocaten opdracht gegeven de dagvaarding uit te brengen, hetgeen afgelopen week dinsdag is gebeurd. Zodra de eventuele koper van onze leningportefeuille bekend is, zal ook deze bij de procedure worden betrokken.

In de dagvaarding komen onder andere de volgende onderwerpen aan bod:

- (i) B&S moet in de gelegenheid worden gesteld om binnen enkele jaren onder gelijkwaardige condities een dusdanige waarde op te bouwen om én SNS Property Finance (thans Propertize) geheel af te lossen én de beleggers een (belangrijk) deel van hun inleg terug te betalen;
- (ii) B&S vordert een verbod om de leningen van te verkopen;
- (iii) B&S vordert dat zij de ruimte krijgt om herfinanciering te regelen en dat Propertize daarbij dezelfde korting moet accepteren als bij Project Dolphin;
- (iv) B&S vordert een *right to match* voor B&S in verband met Project Dolphin;
- (v) Mocht B&S die gelegenheid niet krijgen, dan vorderen de fondsen zelf, de beheerder én de beleggers schadevergoeding. Zij menen dat SNS Property Finance (thans Propertize) – als belangrijke (mede)veroorzaker van de commerciële vastgoedcrisis in Nederland – onrechtmatig jegens hen heeft gehandeld.

De dagvaarding is volledig openbaar. De dagvaarding met alle producties is beschikbaar op de website van B&S.

6. Stichting Gedupeerden Propertize

Inmiddels is Stichting Gedupeerden Propertize opgericht. B&S heeft zich bij dit initiatief aangesloten. Op de website van de stichting zijn tal van artikelen opgenomen over de plannen van SNS Property Finance (thans Propertize). Zie: www.stichtinggedupeerdenpropertize.nl.



STICHTING GEDUPEERDEN
PROPERTIZE

7. Meer informatie B&S

Naast de informatie op de website van Stichting Gedupeerden Propertize heeft B&S een Dossier Propertize op haar website gezet met relevante correspondentie, waaronder de dagvaarding en de producties. Zie: www.vanboomslettenhaar.nl/fondsen/dossierpropertize.

Voor een nadere toelichting kunt u contact opnemen met Gerton van Boom, directeur Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV, g.vanboom@vanboomslettenhaar.nl, 035-5232600 of 06-54976668.

Laren, 14 december 2015

Van Boom & Slettenhaar

Fondsmanagement BV