

SURSEANCE

Gevallen vastgoedfonds Homburg Invest kan aan doorstart beginnen

Betrokkenen blikken terug op langdurig proces vol complicaties en frustraties

Mathijs Schiffers
Amsterdam

Karel de Vries (65) weet nog prima waarom hij in 2005 besloot om obligaties te kopen van Homburg Invest, het vastgoedfonds van de onorthodoxe ondernemer Richard Homburg. 'Het trackrecord van de man was geweldig. Dat bleef het ook lange tijd. Tot aan de surseance van september 2011 is de rente tijdig uitbetaald.'

De Vries, een fiscaal jurist, kocht uiteindelijk voor € 150.000 aan zogeheten Homburg Bonds. Reeds vóór de surseance in Canada, waar Homburg Invest gevestigd is, rook hij onraad.

De Vries: 'De propositie werd steeds minder. De eerste "bonds" van Homburg Invest hadden vastgoed als onderpand. Daarna kwamen de "bonds" zonder zekerheden. Ten slotte werd de Capital Security uitgegeven, een achtergestelde lening met een looptijd van 99 jaar. Maar daar heb ik allemaal niet meer aan meegedaan.'

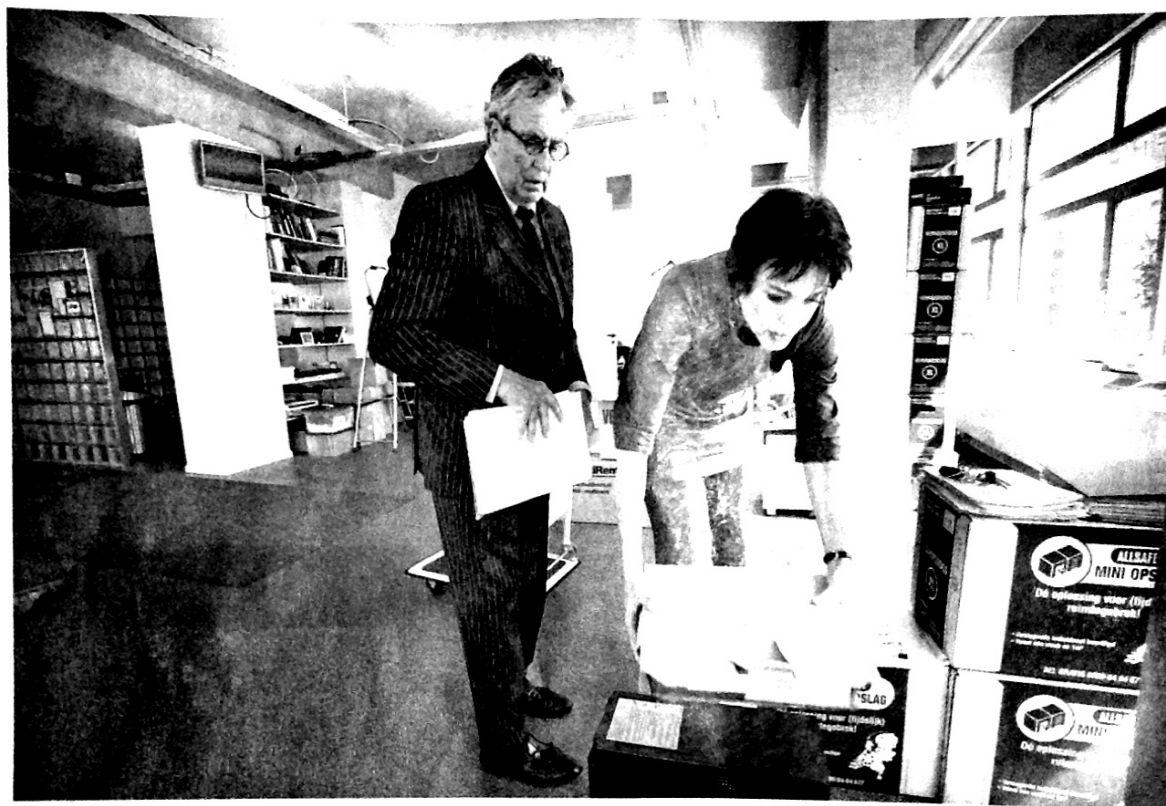
Enkele maanden na de start van de surseance — mede ingegeven door afwaarderingen en oplopende leegstand — trad De Vries toe tot het bestuur van de Stichting Homburg Bonds.

Dat orgaan was in eerste instantie opgezet om de administratie van de ruim 9000 obligatiehouders te voeren. Inmiddels fungeerde het ook als belangenbehartiger voor dezelfde groep. Met een inleg van € 440 mln vormden de obligatiebeleggers de grootste schuldeiser van Homburg Invest, dat op zijn hoogtepunt voor € 2 mrd aan vastgoed bezat, verspreid over Canada, de VS, Nederland, Duitsland en de Baltische Staten.

De Vries volgde Marian Hogeslag (48) op als voorzitter van het bestuur van de stichting in juli 2013. Hogeslag — die sinds tien jaar haar eigen vastgoedbeleggingsfonds ActivInvestor runt — was inmiddels naar voren geschoven als commissaris van Geneva Properties, het fonds dat met het beste van het Europese vastgoed van Homburg Invest verdergaat. Een dubbelrol werd niet wenselijk geacht.

Samen vlogen De Vries en Hogeslag meer dan tien keer naar Canada voor rechtszaken en gesprekken met betrokkenen. Ze waren blij dat ze niet zijn tweeën waren. Hogeslag: 'Je zat tegenover zoveel adviseurs en juristen. Dat kun je niet alleen af.'

De aanwezigheid van al deze



experts bij de surseance van Homburg Invest raakt een teer punt. Volgens de laatste gegevens is hun rekening inmiddels opgelopen tot een astronomische 100 mln Canadese dollar (€ 66 mln). Dat geld gaat dus af van het bedrag dat beleggers terugkrijgen. En de teller loopt nog steeds.

De Vries en Hogeslag zuchten als ze met het bedrag geconfronteerd worden. Ze spraken hun verbazing, en irritatie, er al vaker over uit. 'Het hoort blijkbaar bij de Canadese procedure', merkt De Vries droogjes op.

Daarnaast speelt nog een andere kwestie. In de eerste maanden na de start van de surseance had de stichting geen toegang tot de middelen van Homburg Invest. De belangenvertegenwoordiger van de obligatiehouders had dus geen geld om zijn eigen, broodnodige expertise in te huren.

Richard Homburg, die knarsetandend op een afstand was gezet door de toezichhouder AFM en zijn voormalige vrienden van Homburg Invest, bood uitkomst. Hij betaalde naar verluidt zo'n 2,1 mln Canadese dollar (€ 1,4 mln) aan de stichting, die daarmee haar kosten kon dekken tot december 2011. Voor de periode daarna was

Karel de Vries en Marian Hogeslag van Stichting Homburg Bonds in het bijna lege kantoor van Hogeslag met een deel van de Homburg-documentatie. FOTO: PETER BOER

Lang proces
Na bijna 3 jaar is
doorstart als
Geneba daar

Teer punt
Adviseurs bij
surseance
kosten € 66 mln

Twijfels
'Wat was er met
verkoop bereikt?'

het niet meer nodig, omdat onderhandelingen ertoe hadden geleid dat de stichting vanaf dat moment een voorschot voor haar kosten kreeg van Homburg Invest.

Richard Homburg wil het door hem voorgeschoten geld nu terug en daarover is een pijnlijk, juridisch geschil gerezen.

De Vries en Hogeslag willen er hangende de procedure niets over kwijt. Laatstgenoemde kijkt liever vooruit. Geneba heeft uiteindelijk een vergunning van de AFM op zak. Dat betekent dat de obligatiehouders een deel van hun inleg uitgekeerd hebben gekregen in aandelen, zoals altijd de bedoeling was. De stukken zullen verhandeld worden op het alternatieve platform NPX.

Aanvankelijk leek het erop dat Geneba, dat met vastgoed ter waarde van € 585 mln verdergaat, vooral een afbouwfunctie zou krijgen. Maar nu het Canadese investeringsfonds Catalyst al 45% van de nieuwe aandelen wist op te kopen van obligatiebeleggers die het wachten beu waren, is het perspectief veranderd.

Hogeslag ziet kansen in het vastgoed waar het fonds in belegt — kantoren en logistieke panden — en sluit niet uit dat Geneba op overnamepad gaat. 'Nu al krij-

gen we geregeld proposities voorgesteld', zegt Hogeslag. 'Het is een goed moment om toe te slaan.' Risico's zijn er wel, zo beaamt ze. Het eigen vermogen van Geneba bedraagt circa € 150 mln, wat neerkomt op een zeer magere solvabiliteit van circa 25%. Daarnaast loopt komende zomer alweer de eerste bankfinanciering af, zodat verlengingsgesprekken alweer in aantocht zijn.

Terugkijkend vraagt Hogeslag zich wel eens af of destijds niet net zo goed meteen met de verkoop van het vastgoed begonnen had kunnen worden. Voor de obligatiehouders die nu, afhankelijk van de 'bond'-serie waarin ze zitten, maximaal de helft van de inleg terugzien was dat misschien wel beter geweest.

Hogeslag: 'Als je ziet wat er nu overblijft, kun je je afvragen of dat zoveel beter is dan wat er met een verkoop bereikt zou zijn. Maar daarbij moet je niet vergeten dat de crisis toen nog in volle gang was. Het zou niet meegevallen zijn om kopers te vinden en de verkoopprijzen zouden zwaar onder druk hebben gestaan.'

De Vries is in ieder geval blij dat het einde van een lang slepende en complexe procedure in zicht is. 'En mijn vrouw ook.'