

Gegoochel met taxatie Mullet Bay

(Eerste) aanwijzing CBCS aan Ansary's Ennia

In het licht van de verslechterende omstandigheden bij Ennia en het hoge concentratierisico heeft de Centrale Bank van Curaçao en Sint Maarten (CBCS) op 4 augustus 2016 de 'aanwijzing' gegeven dat Mullet Bay op Sint Maarten binnen een termijn van drie jaren moest worden verkocht - dan wel dat de zogeheten 'intercompany vorderingen' op een andere wijze moesten worden afgelost.

VAN EEN ONZER VERSLAGGEVERS

In 2016 is een taxatie verricht door het internationaal gerenommeerde vastgoedbureau CBRE. CBRE heeft op 29 september 2016 een conceptrapport gestuurd aan Ryan Breedijk, chief financial officer (cfo) van Ennia Caribe Holding (ECH).

CBRE heeft een uitvoerig onderbouwd rapport opgesteld, dat - anders dan de vele rapportages van Valkenburg - in lijn is met de internationale standaarden voor waardering van vastgoed, namelijk de Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), de vereisten van de Code of Professional Ethics and Standards of Professional Appraisal Practice van het Appraisal Institute, en de richtlijnen van de Royal Institute of Chartered Surveyors

(RICS). CBRE maakt onder meer een uitgebreide analyse van de toerisme-industrie op Sint Maarten, en van vergelijkbare vastgoedprojecten in de regio, zo meldt het verzoekschrift.

CBRE waardeert het gehele grondoppervlak van Mullet Bay, dus inclusief de golfbaan, op 35,4 miljoen dollar (ongeveer 53 dollar per m²). Dat is op dat moment minder dan een tiende van de waarde waarvoor Mullet Bay in de boeken van SunResorts was opgenomen. Dat de taxatie van CBRE het gehele grondoppervlakte van Mullet Bay betrof, was vermeld op talrijke plaatsen in het rapport, waaronder op de eerste pagina.

Cfo Breedijk vraagt CBRE vervolgens op diezelfde dag, 29 september 2016, of CBRE wel het hele land in de taxatie heeft

meegenomen en niet slechts het 'Towers at Mullet Bay Hotel': „Did you just value the Towers or the whole property including the golf course and the ocean front real estate? If the latter is true, this would mean you valued it at less than 10% of the other appraiser? Can you please elaborate?”

Dat CBRE wel degelijk het hele land, inclusief onder meer de golfbaan, had meegenomen in haar taxatie, blijkt - zoals als gezegd - onder meer uit het CBRE-rapport zelf waar op de eerste pagina is vermeld: „The subject is a 165.94 Acre (ongeveer 67 hectare; aldus het verzoekschrift, red.) site that was previously developed but was razed as the result of a hurricane in 1995. The site does include an 18-hole golf course”.

Breedijk had kennelijk niet

de moeite genomen om de eerste pagina van het rapport te lezen, meldt het bij het gerecht op Curaçao ingebrachte stuk. CBRE beantwoordt Breedijks vraag bevestigend en licht haar methode kort toe. Breedijk negeert dit antwoord echter, en herhaalt dat de taxatie slechts het Towers at Mullet Bay Hotel zou betreffen: „We need an appraisal of a piece of land as is, the full 170 acres. Not an appraisal of a Towers resort on a piece of land. There is no resort here. They are two different entities”.

Op 30 september 2016 meldt Abdallay Andraous, vertrouweling van Ansary, per e-mail aan de overige Ennia-bestuurders dat hij het rapport gelezen zou hebben en dat het slechts de waardering van het Towers at Mullet Bay Hotel zou betreffen: „I just read the report. This is the appraisal of the Towers”.

Op 27 oktober 2016 mengt ook toenmalig chief executive officer (ceo) Ralph Palm van Ennia zich in de kwestie. Palm mailt aan zijn medebestuurders dat een volledige taxatie nodig zou zijn, kennelijk dus inclusief de grond. Het verzoekschrift daarover: „Klaarblijkelijk had het bestuur tegen die tijd nog steeds niet de moeite genomen om zelfs maar de eerste pagina van het rapport adequaat te bestuderen, dan wel negeerde hij, net als Breedijk, willens en wetens dat het wel degelijk een taxatie van het geheel betrof.”

Palm schrijft: „Explain to them that we need a full valuation. Check whether they can do this”. In reactie daarop mailt Andraous aan Palm - waarbij hij de overige bestuurders uit de cc verwijderd - dat 'The Ambassador' niet verder wil met CBRE: „I didn't copy the others. The Ambassador doesn't want to use them. He wants to choose the firm.”

Met de term 'Ambassador' wordt Ansary bedoeld, die immers oud-ambassadeur van Iran in de Verenigde Staten was en graag nog steeds zo genoemd wordt. Klaarblijkelijk hebben Ansary en Andraous contact gehad over het CBRE-rapport, wilde Ansary niet langer gebruik maken van CBRE als taxateur, en wilde hij zelf het taxatiebureau kiezen, concludeert het verzoekschrift van eisers. „Het CBRE-rapport is vervolgens niet meer gefinaliseerd.”

Kort na de taxatie van CBRE heeft Ennia weer een andere taxateur ingeschakeld, namelijk het Franse bureau Conseils Evaluations Immobilières (CEI). Volgens de eisers in de

rechtszaak hebben betrokkenen van de kant van Ennia 'op diverse manieren geprobeerd deze taxatie te beïnvloeden'.

Zo heeft Ennia-bestuurder Gilbert Martina het CBRE-rapport aan CEI gestuurd, zodat CEI een referentiekader heeft en dat zij niet in de bandbreedte van het CBRE-rapport moest uitkomen: „it will condition their (CEI) reference frame that it should not be something in that range of the report of CBRE” En: „we concluded that it will be in our advantage. We have 1 shot to have a valuable appraisal to finish this discussion for once and for all”.

Ook de opdrachtverlening aan CEI was niet zuiver gericht op de werkelijke waarde van Mullet Bay, zo blijkt uit het rapport van CEI van 30 november 2016. Het bestuur van Ennia heeft namelijk niet gevraagd om een waardering van het land zoals het op dat moment in werkelijkheid was, maar onder de aanname dat het gehele land bebouwbaar zou zijn geweest: „The analysis of the market value is based on the assumption of the sale of a building land to developers and investors.”

Ook de golfbaan zou volgens de opdracht moeten worden getaxeerd, alsof het volledig bebouwbaar terrein zou betreffen: „The valuation assignment includes the present value of the Golf Course as a buildable land.”

Dat is echter 'een onzinnige aanname', aldus de inbreng namens de Ennia-entiteiten nu, omdat in werkelijkheid niet het gehele land bebouwbaar is. „Vanzelfsprekend kan niet een gebied van 67 hectare volledig volgebouwd worden. Onder deze aanname kwam ook CEI met een onredelijk hoge taxatie, die opmerkelijk genoeg exact in lijn is met de taxatie van Valkenburg uit 2014”, meldt de toelichting in het verzoekschrift.

Niet lang na deze taxatie werd CEI door controlerend accountant KPMG nader bevraagd naar de opdrachtverlening en toedracht van haar taxatie. Al snel moest CEI toegeven dat zij 'op diverse manieren instructies had ontvangen' om op een hoge taxatie uit te komen.

CEI meldde in een email aan Martina van 27 januari 2017 dat aan CEI was gevraagd Mullet Bay te taxeren alsof het volledig bebouwbaar land zou zijn, en dat haar was gemeld dat er Chinese investeerders zouden bestaan met wie onderhandelingen gaande zouden zijn over een verkoop van Mullet Bay. CEI meldde dat de taxatie voor het land 'as it is today' nagenoeg

nul zou zijn, zoals CEI van meet af aan had gemeld.

„Indeed, as you well know, we were asked (likewise with the former local valuer) to consider this large & magnificent piece of land (70 ha) as fully buildable provided that building permits for many big constructions (for instance: 45 m high) are easy to obtain.”

En: „It was also mentioned that negotiations with Chinese investors + club Med (major shareholder is Fosun) were on the way...”. Ook: „Because as it is today: a golf course losing money, the value would be near zero. As we told you & your advisor Accuracy since day one.”

Kort daarop, op 26 maart 2017, heeft een bespreking plaatsgevonden tussen KPMG en CEI, waarvan KPMG een verslag heeft opgesteld. Tijdens die bespreking geeft CEI toe dat aan haar is gevraagd om in lijn te blijven met de eerdere taxaties van Valkenburg: „We were told to be in line with the former local valuer”. En: „We're also instructed to align the report with the local valuer.”

Daarnaast bevestigde CEI dat haar was opgedragen om het land te waarderen alsof het volledig bebouwbaar zou zijn geweest: „First off, we were told to consider the property as a fully buildable land.”

Bovendien, zo vervolgt het bij de rechter ingebracht document, gaf CEI aan dat zij door Ennia niet op de hoogte is gesteld van de aanwijzing van Centrale Bank CBCS dat Mullet Bay binnen maximaal drie jaren moest worden verkocht. Kennelijk achtte CEI deze aanwijzing voor haar waardering van belang. Dit blijkt uit een e-mail van Martina aan Palm, Andraous en Breedijk op 2 maart 2017: „KPMG asked CEI how did they approach the process of valuation. CEI provided the following feedback: (...) They were not aware that the property had to be sold in 3 years.”

CEI gaf aan dat de opdracht buitengewoon moeilijk voor haar was, aangezien een golfbaan in werkelijkheid niet veel waard is en dat het moeilijk is uit te gaan van een aanname dat het land volledig bebouwbaar zou zijn geweest: „it was very difficult to value the whole property because a golf course does not produce anything and does not have any worth. It was difficult to approach the capacity of the market to buy this land/ as a fully buildable land.”

Daarnaast merkte CEI weenederom op dat betrokkenen van Ennia hebben verteld dat er Chinese investeerders zouden

bestaan die interesse zouden hebben in een aankoop van Mullet Bay: „Ennia told that Chinese investors are considering purchasing the land.”

CEI merkt vervolgens op dat zij wellicht te weinig heeft gedaan, en dat zij oncomfortabel is met haar eigen waardering: „Possibly there was not enough done on our part. Therefore we also are uncomfortable with the present value.”

Enkele dagen daarvoor had KPMG al haar zorgen over de jaarrekeningen aan Ennia te kennen gegeven, in een brief van 22 maart 2017. KPMG liet weten dat het voor haar controlewerk essentieel was dat Ennia duidelijkheid zou verschaffen over de aannames die ten grondslag lagen aan de diverse taxaties, gelet op het grote verschil in waarderingen tussen CBRE, CEI en IEB.

„Critical and essential outstanding matters regarding the finalization of the audits. Some of the strategic outstanding points have been resolved since our last letter dated February 8, 2017. Regretfully, we have not seen sufficient concrete progress and resolutions on the remaining significant outstanding matters, which are critical for our audit procedures and finalization of the 2014 and 2015 audits and which are the following: - Clarity on the information provided to us pertaining to the underlying valuation assumptions used for the valua-



Mullet Bay

tion of the Investment Property in Sint Maarten and the effect thereof on the available valuation reports. There is a significant difference in valuation between the draft CBRE report and those reports of both CEI and IEB.”

Om die zorgen zo mogelijk weg te nemen, stelde KPMG voor dat de taxateurs CBRE, CEI en IEB op basis van dezelfde informatie en dezelfde aannames zouden komen tot een eerlijke waardering van het land, onder toezicht van een onafhankelijke partij:

„A formal conclusion on the valuation of the land at Mullet Bay which is the most significant asset covering the outstanding exposure of ECL, ECS and ECZ (Leven, Schade en Zorg, red.). Due to the significant valuation difference between the 3 valuers hired by Ennia, we have proposed to the Management Board of Ennia to arrange a process in which the three current valuator will receive the same relevant information, documentation and assumptions (timeline of the sale, premises, cadastral research, time horizon of sale or development, sale in bulk, or in pieces of land etc.) and under guidance of an independent knowledgeable party come to a well-supported fair market value of the land at Mullet Bay.”

Kort daarop werd de controleopdracht aan KPMG ingetrokken door het bestuur van Ennia.

Accountantskantoor Baker Tilly Curaçao werd door Ansary aangesteld als de nieuwe accountant, aldus het verzoekschrift.

In 2018 heeft Valkenburg wederom een taxatie verricht, waarbij Valkenburg uitkwam op een ten opzichte van zijn rapport uit 2014 identieke prijs van 620 dollar per m². Het verzoekerschrift: „Blijkbaar vormen de vele twijfels die er inmiddels waren over de hoogte van de taxatiewaardes van Valkenburg geen enkele reden voor het bestuur om te stoppen met IEB. Twijfels bij KPMG, toezichthouders, andere taxateurs zoals CBRE en CEI etc., werden aldus willens en wetens genegeerd.”

Direct na het uitroepen van de noodregeling heeft Centrale Bank CBCS, gelet op de relevantie van de waardering van Mullet Bay voor de beoordeling van de financiële situatie van Ennia en gelet op de sterk wisselende taxaties, het internationaal gerenommeerde vastgoedbureau Cushman & Wakefield gevraagd een taxatie van Mullet Bay te verrichten.

Cushman & Wakefield heeft in een zeer uitvoerig gedocumenteerd rapport van in totaal - inclusief bijlagen - ruim 200 pagina's een gedetailleerde bepaling van de waarde van Mullet Bay verricht. Net als CBRE heeft Cushman & Wakefield getaxeerd in lijn met diverse internationale standaarden op het gebied van taxatie van vastgoed.

„This valuation is prepared in accordance with:

- Business Property Management Regulations and the Addendum Major Property Development of the Register of Immoveable Property Valuers in the Netherlands (NRVT), valid as of 1 July 2018;
- RICS valuation standards (the 'Red Book') of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), 10th edition, valid as of 1 July 2017;
- International Valuation Standards (EVS) of The European Group of Valuers Associations (TEGoVA), 8th edition, valid as of 1 June 2016;
- C&W Global Code of Business Conduct, the internal code of conduct of Cushman & Wakefield, valid from 1 January 2018.”

De conclusie van Cushman & Wakefield is dat het gehele terrein van Mullet Bay ongeveer 50 miljoen dollar (ofwel 75,52 dollar per m²) waard is. Deze taxatie ligt in lijn met het CBRE-rapport.

„Hoewel er enig verschil tussen de waarderingen van CBRE en Cushman & Wakefield bestaat, staat wat Ennia betreft vast dat de waarde van Mullet Bay in de orde van grootte van hun taxaties is”, meldt het verzoekschrift aan het gerecht op Curaçao.

MORGEN
Verwijten met betrekking tot Mullet Bay



Toenmalig ceo Ralph Palm.

FOTO'S ARCHIEF



Abdallay Andraous, vertrouweling van Ansary, bij de rechtszaak in januari 2019.