EERSTE OPENBARE VERSLAG EX ARTIKEL 73 FW IN HET FAILLISSEMENT VAN GRONDINVESTERINGSFONDS BV D.D. 7 JULI 2014

Gegevens onderneming	**:**	**Grondinvesteringsfonds BV**
Faillissementsnummer	**:**	**F.03/14/170**
Datum uitspraak	**:**	**1 mei 2014**
Curator	**:**	**mr. H.E.C. Savelkoul** **Postbus 109** **6040 AC Roermond**
Rechter-Commissaris	**:**	**mr. M.M. Vanhommerig**
Activiteiten onderneming	**:**	**projectontwikkelingsactiviteiten**
Personeel gemiddeld aantal	**:**	**0**
Verslagperiode	**:**	**1 mei 2014 t/m 7 juli 2014**
Bestede uren in verslagperiode	**:**	**1169**
Bestede uren Totaal	**:**	**1169**

---

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

a. Algemeen

Grondinvesteringsfonds BV, hierna te noemen: de "**Vennootschap**", is opgericht bij akte d.d. 11 mei 2011 en heeft haar statutaire zetel te Roosteren, Gemeente Echt - Susteren. De Vennootschap maakt deel uit van een groep van ondernemingen in de zin van artikel 2:24b BW, hierna te noemen de "**Groep**". Als **bijlage 1** is een organogram van de Groep gevoegd. De Groep drijft een onderneming die zich hoofdzakelijk toelegt op vastgoedactiviteiten in de ruimste zin des woords, die feitelijk zijn onder te verdelen in twee hoofdactiviteiten namelijk projectontwikkeling en woningbelegging. De projectontwikkelingsactiviteit is onderbracht in de Nieuwe Borg Real Estate Development BV, hierna te noemen: "**NBRED**". Zij voert (indirect) de directie over de Vennootschap en 25 andere (klein)dochtermaatschappijen. Dit zijn voornamelijk zogenaamde project-vennootschappen, waarin de projecten met name vanuit oogpunt van beperking en spreiding van aansprakelijkheidsrisico's, zijn ondergebracht en die derhalve de projectontwikkelingsactiviteiten feitelijk uitvoeren. Een groot deel van deze vennootschappen zijn inmiddels eveneens failliet verklaard (zie c. en d. hierna). Het bij de uitvoering van de projecten betrokken personeel was overwegend in dienst bij Nieuwe Borg Projectmanagement BV. Deze vennootschap is op 22 januari 2014 gefailleerd. De woningbeleggingsactiviteit is ondergebracht in Nieuwe Borg Real Estate Investment BV, hierna te noemen: "**NBREI**". NBREI belegt - al dan niet via (klein)dochtermaatschappijen - in onroerende zaken en beheert en exploiteert deze. Aan NBREI is op 22 januari 2014 voorlopige surseance van betaling verleend. Op 6 maart 2014 is er aan deze vennootschap definitieve surseance van betaling verleend voor de duur van één jaar en derhalve tot 22 januari 2015.

De bedrijfslocatie van de Vennootschap is gelegen aan de Lanterdijk 10 te (6116 AH) Roosteren.

b. Directie en aandeelhouders

De directie over de Vennootschap wordt gevoerd NBRED die op haar beurt wordt bestuurd door D.G.M. Siebers en P.W.M. Siebers. NBRED houdt het volledige aandelenkapitaal in de Vennootschap. Nieuwe Borg Real Estate Group BV, hierna te noemen: "**NBREG**", houdt als topholding het volledige aandelenkapitaal in NBRED en NBREI. NBREG verkeert niet in staat van faillissement en aan haar is ook geen voorlopige surseance van betaling verleend.

De directie over de NBREG wordt op haar beurt gevoerd door D.G.M. Siebers, P.W.M. Siebers en Deki BV. Clockhouse Invest BVBA, een vennootschap naar Belgisch recht waarvan het aandelenkapitaal wordt gehouden door D.G.M. Siebers, is houdster van vijftig procent van het aandelenkapitaal in de NBREG. Taurus Invest BVBA, een vennootschap naar Belgisch recht waarvan het aandelenkapitaal wordt gehouden door P.W.M. Siebers, houdt ook vijftig procent van het aandelenkapitaal in NBREG. Verder bezitten een tweetal investeerders, de heren Vermeer en Henkelman, cumulatief preferente aandelen ('cumprefs'). De zeggenschap over NBREG is zo verdeeld dat Clockhouse Invest BVBA eenderde van het stemrecht heeft, Taurus Invest BVBA eenderde van het stemrecht heeft en de heren Vermeer en Henkelman gezamenlijk eenderde stemrecht hebben.

c. Zustermaatschappijen

NBRED voert ook de directie over en is houdster van het volledige aandelenkapitaal in een vijftal andere dochtermaatschappijen, te weten:

1. Nieuwe Borg Ontwikkeling BV: aan deze vennootschap is met ingang van 22 januari 2014 voorlopige surseance van betaling verleend en is op 25 februari 2014 in staat van faillissement verklaard;
2. Nieuwe Borg Projectmanagement: deze vennootschap is bij vonnis d.d. 22 januari 2014 van Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, failliet verklaard.
3. Nieuwe Borg Grondbank BV;
4. Nieuwe Borg Vastgoed NV: dit is een naamloze vennootschap opgericht naar Belgisch recht. In deze vennootschap en haar dochtermaatschappijen zijn de Belgische projecten ondergebracht; en
5. Nieuwe Borg Projektontwikkeling BV: aan deze vennootschap is met ingang van 22 januari 2014 voorlopige surseance van betaling verleend en is op 25 februari 2014 failliet verklaard;

De surseances van betaling en de (daarop volgende) faillissementen zijn uitgesproken door de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond. De curator is ten aanzien van alle vennootschappen als bewindvoerder respectievelijk curator aangesteld.

d. Dochtermaatschappijen

De Vennootschap voert zelf de directie over GIF Grondbank BV en GIF Ontwikkeling BV. De Vennootschap houdt ook het volledige aandelenkapitaal in deze vennootschappen. Voor een overzicht wordt verwezen naar het organogram in de **bijlage 1**. Beide

dochtervennootschappen zijn op eigen verzoek op 1 mei 2014 failliet verklaard door de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond. De curator is in deze faillissementen als curator aangesteld.

1.2 Winst en verlies

Winst en verlies per	ultimo 2013	ultimo 2012
Geconsolideerd[1]	€ 10.233.498,- verlies	€ 739.609,- winst
Vennootschappelijk	€ 1.413,- verlies	n.n.b.

1.3 Balanstotaal

Balanstotaal per	ultimo 2013	ultimo 2012
Geconsolideerd	€ 74.282.653,-	€ 81.294.605,-
Vennootschappelijk	€ 9.606,-	n.n.b.

1.4 Lopende procedures

Op de faillissementsdatum was de Vennootschap niet in een juridische procedure verwikkeld.

1.5 Verzekeringen

De Vennootschap heeft geen verzekeringen gesloten. NBRED heeft wel de gebruikelijke verzekeringen gesloten voor zichzelf en voor de Groep waaronder de Vennootschap en wel een WGA Eigenrisicodragersverzekering, Collectieve Ongevallenverzekering, Aansprakelijkheidsverzekering Bedrijf, WEGAM-verzekering, Inventaris-/Goederen-verzekering en een Reconstructiekostenverzekering. De WGA Eigenrisicodragersverzekering is beëindigd. Restitutie van verzekeringspremies is niet aan de orde. De overige verzekeringen zijn vooralsnog gecontinueerd.

1.6 Huur

<u>Onroerende zaken</u>

Het bedrijfspand waar de Vennootschap is gevestigd aan de Lanterdijk 10 te (6116 AH) Roosteren wordt door NBRED gehuurd van Adoria Investments BV. De verhuurder is een vennootschap die bestuurd wordt en waarvan het aandelenkapitaal (gedeeltelijk) wordt gehouden door D.G.M. Siebers en P.W.M. Siebers. De verhuurder is evenwel geen groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b BW. De Vennootschap heeft geen huurverplichtingen en is geen partij bij de huurovereenkomst.

[1] De consolidatie betreft NBRED en haar (klein)dochtermaatschappijen.

1.7 Oorzaak faillissement

De oorzaak van het faillissement is nog in onderzoek.

Volgens de directie is de oorzaak van de deconfiture gelegen in het navolgende.

De Groep werd begin 2012 geconfronteerd met het eenzijdige besluit van woningstichting Laurentius om bestaande contractuele afspraken aangaande de bouw van meerdere projecten voorlopig uit te stellen omwille van de financiële positie van woningstichting Laurentius. Voorts werd in september 2012 de Groep geconfronteerd met een in de visie van de directie onterechte beschuldiging in een krantenartikel waarbij verband werd gelegd met de fraudezaak bij woningstichting Laurentius met als directe gevolg het uitstellen van projecten en financieringen door meerdere afnemers en financiers van de Groep. Dit gemis aan omzet en kredietruimte zorgde samen met de aanhoudende economische crisis en de daarmee gepaardgaande aanhoudende daling van bouw- en projectontwikkelingsactiviteiten ervoor dat de Vennootschap te maken kreeg met een liquiditeitskrapte. Deze krapte werd met behulp van aandeelhoudersfinancieringen ondervangen, doch daar kwam bij dat de Groep in oktober 2013 opnieuw werd geconfronteerd met een onterechte beschuldiging in een krantenartikel wegens volgens deze krant vermeend frauduleus handelen in enkele bouwprojecten met woningstichting Laurentius. Door deze hernieuwde negatieve publiciteit bleven nog meer opdrachten uit, werden lopende projecten 'on hold' gesteld en werden bepaalde projecten zelfs beëindigd. Ook de gesprekken over een mogelijke fusie met het beursgenoteerde vastgoedfonds Bever Holding NV werden als gevolg hiervan vrijwel meteen beëindigd. De liquiditeitspositie van de Groep en dus ook van de (moedermaatschappij van de) Vennootschap werd daarmee onhoudbaar.

NBRED, NBREI, Nieuwe Borg Projektontwikkeling BV en Nieuwe Borg Ontwikkeling BV zagen zich genoodzaakt om om voorlopige surseance van betaling te verzoeken. Bij beschikking van 22 januari 2014 van de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, is deze verleend. De bewindvoerder heeft evenwel geconstateerd dat er, met uitzondering van NBREI, er geen vooruitzicht bestond op bevrediging van de crediteuren na verloop van tijd. Aan NBREI is definitieve surseance verleend voor de duur van één jaar en derhalve tot 22 januari 2015. Ten aanzien van NBRED, Nieuwe Borg Projektontwikkeling BV en Nieuwe Borg Ontwikkeling BV heeft de bewindvoerder de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, verzocht om de voorlopige surseance van betaling in te trekken onder gelijktijdige faillietverklaring, welk verzoek bij beschikking van 25 februari 2014 is toegewezen. Daarna hebben de Vennootschap en haar aandeelhouders besloten om zelf het faillissement van de Vennootschap aan te vragen. Bij vonnis d.d. 1 mei 2014 heeft de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, het faillissement van de Vennootschap uitgesproken.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Ten tijde van de faillietverklaring had de Vennootschap geen werknemers in dienst.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

In het jaar voorafgaand aan haar faillissement waren er eveneens geen werknemers bij de Vennootschap in dienst.

2.3 Datum ontslagaanzegging
Niet van toepassing.

2.4 Werkzaamheden
Inventarisatie.

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving
De Vennootschap heeft geen onroerende zaken.

3.2 Verkoopopbrengst
Niet van toepassing.

3.3 Hoogte hypotheek
Niet van toepassing.

3.4 Boedelbijdrage
Niet van toepassing.

3.5 Werkzaamheden
Inventarisatie.

Bedrijfsmiddelen

3.6 Beschrijving
De vennootschap beschikt niet over inventaris.

3.7 Verkoopopbrengst
Niet van toepassing.

3.8 Boedelbijdrage
Niet van toepassing.

3.9 *Bodemvoorrecht fiscus*
Er is geen sprake van een bodemvoorrecht van de fiscus.

3.10 *Werkzaamheden*
Inventarisatie.

Voorraden/onderhanden werk

3.11 Beschrijving
Blijkens haar boekhouding heeft de Vennootschap geen voorraden of een onderhanden werk.

3.12 Verkoopopbrengst
Niet van toepassing.

3.13 Boedelbijdrage
Niet van toepassing.

3.14 Werkzaamheden
Inventarisatie.

Andere activa

3.15 Beschrijving
De Vennootschap is houdster van het volledige aandelenkapitaal in een twee dochtervennootschappen. Zie hieromtrent 1.1.d. Blijkens de (financiële) administratie van de Vennootschap zijn de deelnemingen in groepsmaatschappijen per ultimo 2013 geactiveerd voor een bedrag van euro 32.929. Deze dochtermaatschappijen zijn thans failliet.

3.16 Verkoopopbrengst
Niet van toepassing.

3.17 Werkzaamheden
Inventarisatie.

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren
Volgens haar boekhouding per ultimo 2013 heeft de Vennootschap geen vorderingen op handelsdebiteuren.

Wel heeft de Vennootschap volgens de boekhouding per ultimo 2013 in totaal euro 27.949,44 van NBRED te vorderen. Vanwege het faillissement van NBRED is de rekening-courantvordering oninbaar.

4.2 Opbrengst
Geen.

4.3 Boedelbijdrage
Niet van toepassing.

4.4 Werkzaamheden
Inventarisatie.

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van de bank(en)

Rabobank:
Rabobank heeft een vordering op de Vennootschap ten bedrage van circa 14.200.000,- euro + P.M. Het betreft een vordering ter zake kredieten die zijn verstrekt aan de Vennootschap en haar groepsmaatschappijen. Als **bijlage 2.A** is een overzicht gevoegd van de vordering van Rabobank op de individuele groepsmaatschappijen per 22 januari 2014. De Vennootschap is

evenals nagenoeg alle andere groepsmaatschappijen hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van de totale schuld.

5.2 Leasecontracten

De Vennootschap heeft geen lease-overeenkomsten gesloten.

5.3 Beschrijving zekerheden

Rabobank

Rabobank heeft meerdere zekerheden bedongen en wel rechten van hypotheek en pandrechten. Voorts zijn nagenoeg alle groepsmaatschappijen hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van de schuld aan Rabobank en is er een borgstelling verstrekt. Voorts is er een wederzijdse niet-stille zekerhedenregeling (overwaarde arrangement met FGH Bank) overeengekomen.

De zekerheden kunnen als volgt worden gespecificeerd.

Hypotheek

Er is sprake van een bankhypotheek die ten gunste van Rabobank is gevestigd. Er zijn in totaal 7 hypothecaire inschrijvingen voor een totaal bedrag van euro 15.390.000,-. De hypotheken zijn gevestigd op onroerende zaken die eigendom zijn van verschillende groepsmaatschappijen. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 2.C**.

Pandrecht

De Vennootschap en 14 andere groepsmaatschappijen hebben een pandrecht gevestigd ten gunste van Rabobank op - kort gezegd - inventaris, voorraden en vorderingen op derden.

Hoofdelijkheid

De volgende groepsmaatschappijen[2] zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van de schuld aan Rabobank:

1. NBREI
2. de Vennootschap
3. NBRED;
4. Nieuwe Borg Ontwikkeling
5. Nieuwe Borg Projectmanagement
6. 1A1 Ontwikkeling
7. Nieuwe Borg Grondbank
8. Stationspark Roermond
9. Meinstee
10. Willemskwartier
11. Nieuwe Borg Ontwikkeling I
12. GIF Grondbank
13. NBO Project XXVII
14. GIF Ontwikkeling
15. NBP Project XXII

[2] De genoemde groepsmaatschappijen zijn besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, tenzij anders is aangegeven.

16. NBV Project I BVBA (B)
17. NBV Project II BVBA (B)
18. NBV Project III BVBA (B)
19. Nieuwe Borg Vastgoed NV
20. Nieuwe Borg Projektontwikkeling
21. Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed
22. Nieuwe Borg Commercieel Vastgoed
23. NBR Vastgoed I
24. NBR Vastgoed II
25. AGO Invest Project NV (B)

Borgstelling
Een borgstelling verstrekt door D.G.M. Siebers en P.W.M. Siebers. De borgstelling betreft niet de totale schuld aan Rabobank.

5.4 Separatistenpositie
Zie 5.3

5.5 Boedelbijdragen
Met de separatisten FGH Bank en Rabobank (zie nummer 5.3) is een boedelbijdrage overeengekomen.

5.6 Eigendomsvoorbehoud
Er is tot op heden geen beroep gedaan op een recht van eigendomsvoorbehoud.

5.7 Reclamerechten
Er is tot op heden geen beroep gedaan op een recht van reclame.

5.8 Retentierechten
Er is tot op heden geen beroep op een retentierecht.

5.9 Werkzaamheden
Inventarisatie, overleg separatisten.

6. Voortzetten / Doorstart

Voortzetten

6.1 Exploitatie / zekerheden
De Vennootschap heeft haar activiteiten reeds gestaakt. Van een voortzetting van de onderneming is geen sprake.

6.2 Financiële verslaglegging
Niet van toepassing.

6.3 Werkzaamheden
Inventarisatie.

Doorstart

6.4 *Beschrijving*
Het lijkt zeer onwaarschijnlijk dat de onderneming een doorstart zal maken.

6.5 *Verantwoording*
Niet van toepassing.

6.6 *Opbrengst*
Niet van toepassing.

6.7 *Boedelbijdrage*
Niet van toepassing.

6.8 *Werkzaamheden*
Inventarisatie.

7. Rechtmatigheid

7.1 *Boekhoudplicht*
De curator onderzoekt nog of de boekhouding van de Vennootschap voldoet aan de eisen die de wet er aan stelt.

7.2 *Depot jaarrekeningen*
Met uitzondering van de jaarrekening over het boekjaar 2010 zijn alle jaarrekening tijdig gedeponeerd.

7.3 *Goedkeurende Verklaring Accountant*
Ten aanzien van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011 is door de accountant een goedkeurende verklaring afgegeven. Ten aanzien van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2012 is door de accountant een goedkeurende verklaring afgegeven, doch heeft de accountant bij brief d.d. 10 februari 2014 haar toestemming ingetrokken om deze jaarrekening openbaar te maken vanwege de - mede door de aanvraag en verlening van voorlopige surseance van betaling van NBRED - sinds de afgifte van de verklaring gewijzigde omstandigheden.

7.4 *Stortingsverplichting aandelen*
De aandelen van de Vennootschap zijn volgestort.

7.5 *Onbehoorlijk bestuur*
De curator onderzoekt nog of er sprake is van (on)behoorlijk bestuur.

7.6 *Paulianeus handelen*
De curator onderzoekt nog of er sprake is van paulianeus handelen.

7.7 *Werkzaamheden*
Inventarisatie, boekenonderzoek, onderzoek naar (on)behoorlijk bestuur en onrechtmatig dan wel paulianeus handelen.

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Vooralsnog worden de boedelvorderingen gevormd door het salaris van de curator.

8.2 Preferente vorderingen van de fiscus

De Vennootschap vormt geen fiscale eenheid met andere groepsmaatschappijen. De fiscus een preferente vordering ter zake omzetbelasting ingediend ten bedrage van euro 54,-. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 4**.

8.3 Preferente vorderingen van het UWV

Niet van toepassing.

8.4 Andere preferente crediteuren

Er is tot op heden nog niet gebleken van vorderingen van andere preferente crediteuren.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

Volgens de crediteurenadministratie van de Vennootschap zou er 1 concurrente crediteuren zijn. Er is nog geen vordering ingediend.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Volgens de (crediteuren)administratie van de Vennootschap zou de vordering van de concurrente crediteur € 907,50 bedragen. Er is nog geen vordering ingediend.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling en consolidatie van de boedelkosten

Het is op dit moment niet te bepalen op welke wijze het faillissement zal worden afgewikkeld. De Rechter-commissaris heeft ermee ingestemd dat de boedelkosten in de faillissementen van NBRED en diens (klein)dochtermaatschappijen, waaronder de Vennootschap, geconsolideerd worden afgewikkeld.

8.8 Werkzaamheden

Inventarisatie, overleg fiscus en correspondentie met crediteuren.

9. Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

De curator is niet verwikkeld in een juridische procedure.

9.2 Aard Procedure

Niet van toepassing.

9.3 Stand procedure

Niet van toepassing.

9.4 Werkzaamheden

Niet van toepassing.

10. Overig

10.1 Termijn van afwikkeling faillissement

Het is op dit moment niet te bepalen wanneer het faillissement zal worden afgewikkeld.

10.2 Plan van aanpak

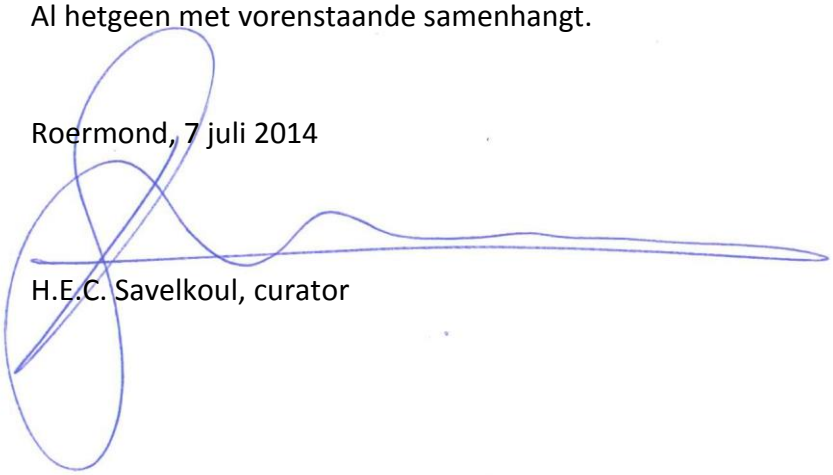
1. inventarisatie van en onderzoek naar de (financiële) administratie van de Vennootschap en het aanwezig boedelactief;
2. inventarisatie van en onderzoek naar financieringen en separatistenposities;
3. te gelde maken van het boedelactief door verkoop van het aangetroffen boedelactief en incassowerkzaamheden ter zake vorderingen op groepsmaatschappijen;
4. diverse onderzoeken onder andere naar (on)behoorlijk bestuur, mogelijk paulianeus handelen en voldoening aan boekhoudplicht;
5. correspondentie met crediteuren;
6. afwikkeling.

10.3 Indiening volgend verslag

Binnen 6 maanden.

10.4 Werkzaamheden

Al hetgeen met vorenstaande samenhangt.



Roermond, 7 juli 2014

H.E.C. Savelkoul, curator