EERSTE VERSLAG EX ARTIKEL 73A FW IN HET FAILLISSEMENT VAN NBO PROJECT I BV D.D. 30 DECEMBER 2014

Gegevens onderneming	**:**	**NBO Project I BV**
Faillissementsnummer	**:**	**F.03/14/2**
Datum uitspraak	**:**	**4 augustus 2014**
Curator	**:**	**mr. H.E.C. Savelkoul Postbus 109 6040 AC Roermond**
Rechter-Commissaris	**:**	**mr. M.M. Vanhommerig**
Activiteiten onderneming	**:**	**vastgoedexploitatie (en volgens KvK-gegevens handel in onroerend goed)**
Personeel gemiddeld aantal	**:**	**0**
Verslagperiode	**:**	**8 augustus 2014 t/m 30 december 2014**
Bestede uren in verslagperiode	**:**	**632 (totaal Nieuwe Borg Real Estate Development BV en kleindochtervennootschappen)**
Bestede uren Totaal	**:**	**1793 (totaal Nieuwe Borg Real Estate Development BV en kleindochtervennootschappen)**

---

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

a. Algemeen

NBO Project I BV, hierna te noemen: de "**Vennootschap**", is opgericht bij akte d.d. 6 september 2006 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. Zoals ook uit het organogram blijkt, is een groot deel van de vennootschappen die deel uitmaken van de Groep eveneens failliet verklaard. Mr. H.E.C. Savelkoul is in alle faillissementen als curator aangesteld.

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 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. Aan twee dochtermaatschappijen van NBREI is eveneens voorlopige surseance van betaling verleend. Bij beschikking van de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, d.d. 29 oktober 2014 is de surseance van betaling van NBREI beëindigd onder gelijktijdige failliet verklaring.

De projectontwikkelingsactiviteit is onderbracht in de Nieuwe Borg Real Estate Development BV, hierna te noemen: "**NBRED**". Zij voert (indirect) de directie over 26 (klein)dochter-maatschappijen. Dit zijn voornamelijk zogenaamde projectvennootschappen, waarin de projecten met name vanuit oogpunt van beperking en spreiding van aansprakelijkheidsrisico's, zijn ondergebracht en die derhalve de projectontwikkelings-activiteiten feitelijk uitvoeren. De vennootschap is zo'n projectvennootschap. Een groot deel van de andere projectvennootschappen is eveneens failliet verklaard. 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. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar het eerste openbare verslag in het faillissement van NBRED d.d. 16 mei 2014.

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

b. <u>Directie en aandeelhouders</u>

De directie over de Vennootschap wordt gevoerd Nieuwe Borg Ontwikkeling BV, hierna te noemen: "**NBO**". Ook houdt NBO 75 procent van het aandelenkapitaal in de Vennootschap. Nadat aan NBO op 22 januari 2014 voorlopige surseance is verleend, is zij op 25 februari 2014 failliet verklaard.

NBO wordt op haar beurt bestuurd door D.G.M. Siebers, P.W.M. Siebers en NBRED. Ook houdt NBRED het volledige aandelenkapitaal in NBO. Nadat aan NBRED op 22 januari 2014 voorlopige surseance is verleend, is zij op 17 februari 2014 failliet verklaard.

De surseances van betaling en (de daaropvolgende) faillissementen zijn uitgesproken door de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond. Mr. H.E.C. Savelkoul is hierbij als bewindvoerder en curator aangesteld.

NBRED wordt op haar beurt bestuurd door D.G.M. Siebers en P.W.M. Siebers. 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

NBO voert ook de directie over Willemskwartier BV, NBO Project XXVII BV, NBO Project II BV, Nieuwe Borg Ontwikkeling I BV, Rijssenbelt BV[1] en Kantorencomplex Stationspark Roermond BV[2]. Dit zijn allemaal projectvennootschappen en zustermaatschappijen van de Vennootschap. Voor een overzicht wordt verwezen naar het organogram in **bijlage 1**. Uit het organogram blijkt ook het percentage van het aandelenkapitaal dat NBO houdt in desbetreffende vennootschappen.

Nieuwe Borg Ontwikkeling I BV is op 7 april 2014 op eigen aangifte door de Rechtbank Limburg, locatie Roermond, failliet verklaard. Nieuwe Borg Project XXVII BV is op 1 mei 2014 op eigen aangifte door de Rechtbank Limburg, locatie Roermond, failliet verklaard.

1.2 Winst en verlies

De bedrijfsresultaten van NBRED en haar (klein)dochtermaatschappijen, waaronder de Vennootschap zijn boekhoudkundig geconsolideerd. Uit navolgend overzicht blijkt het resultaat over de jaren 2012 en 2013 op vennootschappelijk niveau, alsmede het geconsolideerd resultaat:

Winst en verlies per	ultimo 2013	ultimo 2012
Geconsolideerd[3]	€ 10.233.498,- verlies	€ 739.609,- winst
Vennootschappelijk	€ 45.953,- verlies	n.n.b.

1.3 Balanstotaal

De balanstotalen van NBRED en haar (klein)dochtermaatschappijen, waaronder de Vennootschap, worden boekhoudkundig geconsolideerd. Uit navolgend overzicht blijkt het balanstotaal over de jaren 2010 t/m 2013 op vennootschappelijk niveau, alsmede het geconsolideerd balanstotaal:

Balanstotaal per	ultimo 2013	ultimo 2012
Geconsolideerd	€ 74.282.653,-	€ 81.294.605,-
Vennootschappelijk	€ 2.847.799,-	n.n.b.

1.4 Lopende procedures

Op de faillissementsdatum was de Vennootschap betrokken in een procedure die werd gevoerd tegen de Belgische vennootschappen Prologis Holding I BVBA en Prologis Holding II BVBA. Laatstgenoemden hebben een vordering ingesteld tegen de Vennootschap, Nieuwe Borg Vastgoed NV, Nieuwe Borg Real Estate Development BV en de heer P.W.M. Siebers. De procedure wordt gevoerd voor de rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel. De rechtbank van

[1] Naast NBO is VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling deelnemingen II BV mede-bestuurder.
[2] Naast NBO zijn VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Deelnemingen BV en Van Pol Beheer BV mede-bestuurder.
[3] De consolidatie betreft NBRED en haar (klein)dochtermaatschappijen.

Eerste Aanleg te Brussel heeft op 27 juli 2014 vonnis gewezen, waarbij de vorderingen van Prologis Holding I BVBA en Prologis Holding II BVBA zijn toegewezen. Er is hoger beroep ingesteld tegen het vonnis.

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. Met uitzondering van de Inventaris-/Goederenverzekering en de Reconstructie-kostenverzekering zijn alle verzekeringen beëindigd. Restitutie van verzekeringspremies is niet aan de orde.

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.

De curator (van NBRED) is thans met de verhuurder in overleg om de huur op korte termijn te beëindigen.

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 die van de (directie van de) Vennootschap werd daarmee onhoudbaar. NBRED, NBO en bepaalde andere groepsmaatschappijen zagen zich genoodzaakt om de voorlopige surseance van betaling te verzoeken.

Bij beschikking van 22 januari 2014 van de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, is deze verleend, onder andere aan NBRED en NBO. De bewindvoerder heeft evenwel geconstateerd dat er geen vooruitzicht bestond op bevrediging van de crediteuren na verloop van tijd. De bewindvoerder heeft de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, daarop verzocht om de voorlopige surseance van betaling in te trekken onder gelijktijdige faillietverklaring, welk verzoek ten aanzien van NBO 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. 4 augustus 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 de faillietverklaring waren er eveneens geen werknemers bij de Vennootschap in dienst.

2.3 Datum ontslagaanzegging

Niet van toepassing.

2.4 Werkzaamheden

Inventarisatie.

3. Activa

<u>Onroerende zaken</u>

3.1 In het kader van de uitvoering van projecten heeft de Vennootschap een grondpositie aangekocht. Zie hieromtrent ook **bijlage 2.A**. Het betrof een perceel in de gemeente Maastricht. Dit perceel is, tezamen met andere activa van de Vennootschap (zie nummer 3.11) op 25 augustus 2014 verkocht aan een projectontwikkelaar.

3.2 Verkoopopbrengst

De verkoop van het in nummer 3.1 genoemde perceel heeft euro 1.300.000,- opgebracht.

3.3 Hoogte hypotheek

Het perceel was bezwaard met een hypotheek die ten gunste van FGH Bank was gevestigd. De hypothecaire inschrijving bedroeg euro 3.600.000,-. Bij de levering van het perceel is de hypotheek geroyeerd.

3.4 Boedelbijdrage
Voor de verkoop van het perceel heeft de curator een boedelbijdrage van euro 35.0000,- ontvangen.

3.5 Werkzaamheden
Inventarisatie, taxatie en verkoopactiviteiten.

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 een onderhanden werk post van euro 2.673.226,62,- ter zake 1 project, genaamd project "Vroendaal (Maastricht)". Een bedrag van euro 1.914.645,96,- heeft betrekking op grondverwerving en voorraad bouwterreinen. Dit project is op 25 augustus 2014 verkocht aan een projectontwikkelaar. Zie in dit verband ook nummer 3.1 hiervoor.

3.12 Verkoopopbrengst
De verkoop van het project "Vroendaal (Maastricht)" heeft euro 1.300.000,- opgebracht.

3.13 Boedelbijdrage
Voor de verkoop van het project "Vroendaal (Maastricht)" heeft de curator een boedelbijdrage van euro 35.0000,- ontvangen.

3.14 Werkzaamheden
Inventarisatie, taxatie en verkoopactiviteiten.

Andere activa

3.15 Beschrijving
Niet van toepassing.

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 of op groepsmaatschappijen.

4.2 Opbrengst
Niet van toepassing.

4.3 Boedelbijdrage
Niet van toepassing.

4.4 Werkzaamheden
Niet van toepassing.

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van de bank(en)

FGH Bank
Ten tijde van het faillissement van de Vennootschap had FGH Bank een vordering op de Vennootschap ten bedrage van circa 2.193.750,- euro + P.M. Het betreft een vordering ter zake een hypothecair krediet dat is verstrekt aan de Vennootschap ('projectfinanciering'). De hypotheek rustte op een perceel van de Vennootschap dat reeds door de curator is verkocht aan een projectontwikkelaar (zie nummer 3.1 hiervoor). De verkoop heeft euro 1.300.000,- opgebracht. Hiermee is de schuld van de Vennootschap aan FGH Bank gedeeltelijk afgelost.

5.2 Leasecontracten
De Vennootschap heeft geen lease-overeenkomsten gesloten.

5.3 Beschrijving zekerheden

FGH Bank
De Vennootschap heeft een hypotheek verstrekt op een onroerende zaak c.q. een perceel die zij heeft aangeschaft ten behoeve van het project Vroendaal (Maastricht). De hypothecaire inschrijving bedraagt 3.600.000,-. Bij de levering van dit perceel aan de projectontwikkelaar (zie nummer 3.1 t/m 3.5 hiervoor) is de hypotheek geroyeerd.

5.4 Separatistenpositie
Zie 5.3

5.5 Boedelbijdragen
Voor de verkoop van het aan FGH Bank verhypothekeerd perceel heeft de curator een boedelbijdrage van euro 35.0000,- ontvangen.

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, verkoopactiviteiten en overleg separatisten.

6. Voortzetten / Doorstart

Voortzetten

6.1 Exploitatie / zekerheden
Van een voortzetting van de onderneming is geen sprake.

6.2 Financiële verslaglegging
Niet van toepassing.

6.3 Werkzaamheden
Inventarisatie.

Doorstart

6.4 Beschrijving
Een doorstart van de onderneming is niet aan de orde.

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 - door de aanvraag en verlening van voorlopige surseance van betaling - gewijzigde omstandigheden van de Vennootschap.

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Vooralsnog lijkt het erop dat de aandelen van de Vennootschap zijn volgestort. Een eventuele vordering ter zake het niet voldaan zijn aan de volstortingsplicht is overigens verjaard.

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 en onderzoek naar paulianeus en/of onrechtmatig handelen.

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

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

8.2 Preferente vorderingen van de fiscus

De fiscus heeft verklaard geen vordering op de Vennootschap te hebben.

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

Er zijn drie concurrente crediteuren die een vordering hebben op de Vennootschap. De crediteurenlijst is als **bijlage 3** bijgevoegd.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Inmiddels is er voor een bedrag van 21.754,97 aan vorderingen van concurrente crediteuren in het faillissement erkend. Daarbij wordt opgemerkt dat de vorderingen van de banken c.q. financiers vooralsnog als "PM" worden aangeduid. Na uitwinning van alle relevante zekerheden van de banken c.q. financiers, zal de definitieve omvang van de desbetreffende vorderingen bepaald worden.

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, correspondentie met crediteuren en overleg fiscus.

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

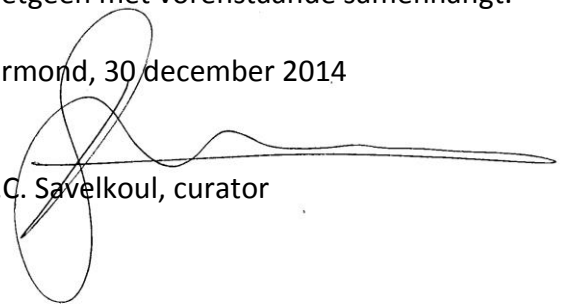
1. inventarisatie van en onderzoek naar de (financiële) administratie van de Vennootschap en het aanwezig boedelactief;
2. inventarisatie van en onderzoek naar financieringen en separatistenposities;
3. te gelde maken van het boedelactief door verkoop van het aangetroffen boedelactief en incassowerkzaamheden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

De onder 1 en 2 genoemde werkzaamheden zijn grotendeels afgerond, maar blijven aan nader onderzoek onderhevig. De onder nummer 3 en 4 genoemde werkzaamheden hebben in de komende verslagperiode prioriteit.

10.3 Indiening volgend verslag
Binnen 6 maanden.

10.4 Werkzaamheden
Al hetgeen met vorenstaande samenhangt.

Roermond, 30 december 2014



H.E.C. Savelkoul, curator