EERSTE VERSLAG EX ARTIKEL 73A FW IN HET FAILLISSEMENT VAN NBR VASTGOED II BV D.D. 30 DECEMBER 2014

Gegevens onderneming	**:**	**NBR Vastgoed II BV**
Faillissementsnummer	**:**	**F.03/14/432**
Datum uitspraak	**:**	**29 oktober 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	**:**	**29 oktober 2014 t/m 30 december 2014**
Bestede uren in verslagperiode	**:**	**639 (totaal Nieuwe Borg Real Estate Investment BV en kleindochtervennootschappen)**
Bestede uren in Totaal	**:**	**1078 (totaal Nieuwe Borg Real Estate Investment BV en kleindochtervennootschappen)**

---

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

a. Algemeen

NBR Vastgoed II BV, hierna te noemen: de "**Vennootschap**", is opgericht bij akte d.d. 17 januari 1990 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.

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. De Vennootschap is zo'n klein dochtermaatschappij van NBREI en exploiteert residentieel vastgoed c.q. (een deel van) de woningen. 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 project-vennootschappen, waarin de projecten met name vanuit oogpunt van beperking en spreiding van aansprakelijkheidsrisico's, zijn ondergebracht en die derhalve de projectontwikkelings-activiteiten feitelijk uitvoeren. Een groot deel van deze vennootschappen zijn inmiddels 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 8 te (6116 AH) Roosteren.

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

De directie over de Vennootschap wordt gevoerd door Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed BV. Zij is ook houdster van het volledige aandelenkapitaal in de Vennootschap. Op 1 mei 2014 is aan haar voorlopige surseance van betaling verleend, waarbij de curator tot bewindvoerder is aangesteld. Bij beschikking van de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, d.d. 10 juli 2014 is de voorlopige surseance van betaling van Nieuwe Borg Commercieel Vastgoed BV beëindigd onder gelijktijdige failliet verklaring.

De directie over de Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed BV wordt gevoerd door NBREI. NBREI houdt ook het volledige aandelenkapitaal in de Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed BV. Aan NBREI is op 22 januari 2014 door de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond voorlopige surseance van betaling verleend. De bewindvoerder is tevens bewindvoerder van NBREI. Op 6 maart 2014 is er aan NBREI definitieve surseance van betaling verleend voor de duur van één jaar en derhalve tot 22 januari 2015. 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.

Nieuwe Borg Real Estate Group BV, hierna te noemen: "**NBREG**", houdt als topholding het volledige aandelenkapitaal in NBREI en NBRED. NBREG voert ook de directie over NBREI. NBREG verkeert niet in staat van faillissement en aan haar is ook geen voorlopige surseance van betaling verleend.

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

c. <u>Zustermaatschappijen</u>

Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed BV voert ook de directie over en is houdster van het volledige aandelenkapitaal in NBR Vastgoed I BV. Op 1 mei 2014 is aan NBR Vastgoed I BV voorlopige surseance van betaling verleend door de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond. Bij beschikking van de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, d.d. 10 juli 2014 is de voorlopige surseance van betaling van NBR Vastgoed I BV beëindigd onder gelijktijdige failliet verklaring. De curator is ook curator van deze vennootschap.

1.2 Winst en verlies

De bedrijfsresultaten van NBREI 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	€ 907.565,- winst	€ 501.688,- winst
Vennootschappelijk	€ 167.537,- winst	n.n.b.

1.3 Balanstotaal

De balanstotalen van NBREI 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	€ 47.534.344,-	€ 48.042.513,-
Vennootschappelijk	€ 7.222.608,-	n.n.b.

1.4 Lopende procedures

Op de faillissementsdatum was de Vennootschap niet in juridische procedures verwikkeld.

1.5 Verzekeringen

De Vennootschap heeft zelf geen verzekeringen gesloten. Wel heeft Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed BV een Gebouwenverzekering gesloten mede ten behoeve van de Vennootschap. Voorts hebben NBREI en NBRED de gebruikelijke verzekeringen gesloten voor zichzelf en voor de Groep waaronder de Vennootschap en wel een WGA Eigenrisicodragersverzekering, Collectieve Ongevallenverzekering, Aansprakelijkheids-verzekering, Aansprakelijkheidsverzekering Bedrijf, WEGAM-verzekering, Inventaris-/Goederenverzekering en een Reconstructiekostenverzekering. Met uitzondering van de Inventaris-/Goederenverzekering en de Reconstructiekostenverzekering zijn alle verzekeringen beëindigd. Restitutie van verzekeringspremies is niet aan de orde.

1.6 Huur

Onroerende zaken

Het bedrijfspand waar de Vennootschap is gevestigd aan de Lanterdijk 8 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 gesprek om de huurovereenkomst op korte termijn te beëindigen.

1.7 Oorzaak faillissement

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 NBREI en de Vennootschap werd daarmee onhoudbaar, waardoor (onder andere) NBREI, Nieuwe Borg Commercieel Vastgoed BV, Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed BV en NBR Vastgoed I BV zich genoodzaakt zagen de voorlopige surseance van betaling te verzoeken.

Deze is vervolgens door de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond op 22 januari 2014 verleend aan NBREI. Op 6 maart 2014 is er aan NBREI definitieve surseance van betaling verleend voor de duur van één jaar en derhalve tot 22 januari 2015. De bewindvoerder van NBREI heeft evenwel geconstateerd dat de kans dat de crediteuren zouden worden bevredigd niet aanwezig was. Hij heeft de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond daarom verzocht om de voorlopige surseance van betaling in te trekken onder het gelijktijdig uitspreken van het faillissement, hetgeen de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond bij

beschikking d.d. 29 oktober 2014 heeft gedaan. Om de zelfde reden waren eerder bij Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond bij beschikking d.d. 10 juli 2014 van de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond de voorlopige surseances van betaling van Nieuwe Borg Commercieel Vastgoed BV, Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed BV en NBR Vastgoed I BV beëindigd onder gelijktijdige faillietverklaring van deze vennootschappen.

Door de faillissementen van deze vennootschappen, en de overige groepsmaatschappijen, zou de Vennootschap, als een van de weinige niet-gefailleerde groepsmaatschappijen, de schuld van Groep aan Rabobank en FGH Bank ten bedrage van circa 29.600.000,- euro moeten terugbetalen, welke vorderingen direct opeisbaar waren. Bij gebreke aan financiële middelen om aan deze betalingsverplichting te voldoen, zag de directie zich genoodzaakt om ook het faillissement van de Vennootschap aan te vragen. Op eigen verzoek van de Vennootschap heeft de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, bij vonnis d.d. 29 oktober 2014 haar faillissement uitgesproken.

De oorzaak van faillissement blijft aan nader onderzoek onderhevig.

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

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving

Volgens de geconsolideerde balans per 30 september 2013 heeft de vastgoedportefeuille van NBREI en haar (klein)dochtermaatschappijen, waaronder die de van Vennootschap, een boekwaarde van 46.605.209,- euro. In totaal bezaten NBREI en haar (klein)dochtermaatschappijen, waaronder de Vennootschap, circa 300 objecten. Deze waren deels bestemd voor verhuur en deels voor verkoop. De Vennootschap was eigenaar van circa 33 woningen. Deze vastgoedportefeuille van de Vennootschap is in haar boekhouding geactiveerd voor een bedrag van 6.490.916,38.

Voor een specificatie de vastgoedportefeuille van NBREI en haar (klein)dochter-maatschappijen wordt verwezen naar **bijlage 2.B**.

In de periode dat NBREI in surseance van betaling verkeerde zijn er een 12-tal onroerende zaken die eigendom waren van (klein)dochtervennootschappen van NBREI individueel

verkocht. Dit in het kader van de normale bedrijfsvoering van deze vennootschappen. Het resterende gedeelte van de vastgoedportefeuille van NBREI en haar (klein)dochter-maatschappijen, waaronder de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, heeft de curator verkocht aan een belegger (Investe Participation CV).

Aan deze verkoop van (nagenoeg de gehele) vastgoedportefeuille van NBREI en haar (klein)dochtermaatschappijen is een biedingsproces voorafgegaan. Verschillende gegadigden hebben biedingen uitgebracht op onderdelen van de vastgoedportefeuille en op de vastgoedportefeuille als geheel. Naar aanleiding daarvan is het de curator gebleken dat de schuldeisers in het faillissement van NBREI en de schuldeisers in de faillissementen van de (klein)dochtermaatschappijen, waaronder die van de Vennootschap, het meest gebaat zouden zijn met de verkoop van (nagenoeg) de volledige vastgoedportefeuille aan Investe Participation CV. Daarop hebben de curator een Investe Partication CV een letter of intent gesloten, waarin zij de voorwaarden en procedures hebben beschreven waaronder een koopovereenkomst tot stand zou komen. Onderdeel hiervan was het verrichten van een due diligence onderzoek door Investe Participation CV naar juridische en financiële kwesties die betrekking hebben op de (koop van de) vastgoedportefeuille. Een en ander heeft uiteindelijk geresulteerd in een koopovereenkomst, naar aanleiding waarvan al het vastgoed dat eigendom was van NBREI en haar (klein)dochtermaatschappijen op 11 november 2014 is geleverd aan Investe Participation CV.

3.2 Verkoopopbrengst

De verkoop van de in nummer 3.1 genoemde onroerende zaken die eigendom waren van NBREI en haar (klein)dochtermaatschappijen heeft een bedrag van in totaal 31.150.156,77 euro opgebracht. Van deze verkoopopbrengst is een bedrag van 3.650.165,77 euro toe te rekenen aan de verkoop van de onroerende zaken die eigendom waren van de Vennootschap.

Met uitzondering van de overwaarde ad. circa 400.000,- euro van de koopprijs van de onroerende zaken die eigendom waren van de Vennootschap ten opzichte van de hypothecaire schuld, en de door de hypotheekhouders verschuldigde boedelbijdragen, is de verkoopopbrengst van de totale vastgoedportefeuille afgedragen aan de hypotheekhouders. De overwaarde ad. 400.000,- is in de boedel van de Vennootschap gevloeid.

3.3 Hoogte hypotheek

De hypothecaire inschrijving van de onroerende zaken die eigendom waren van de Vennootschap bedroeg 11.200.000,- euro. De totale hypothecaire inschrijving van de onroerende zaken die eigendom waren van NBREI en haar (klein)dochtermaatschappijen, waaronder de Vennootschap, bedroeg 81.470.000,- euro Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar nummer 5.3 hierna.

Ten tijde van de levering van de onroerende zaken van de Vennootschap bedroeg de hypothecaire schuld 3.250.165,77 euro.

Bij de levering van de onroerende zaken zijn de hypotheken geroyeerd.

3.4 Boedelbijdrage
Er zijn met de hypotheekhouder geen afspraken gemaakt over een boedelbijdrage. De overwaarde ten bedrage van 400.000,- van de koopprijs van de onroerende zaken van de ten opzichte van de hypothecaire schuld, is evenwel rechtstreeks in de boedel van de Vennootschap gevloeid.

3.5 Werkzaamheden
Inventarisatie, beheer van de vastgoedportefeuille, overleg banken en verkoopactiviteiten.

Bedrijfsmiddelen

3.6 Beschrijving
De Vennootschap heeft geen inventaris.

3.7 Verkoopopbrengst
Niet van toepassing.

3.8 Boedelbijdrage
Niet van toepassing.

3.9 *Bodemvoorrecht fiscus*
Niet van toepassing.

3.10 *Werkzaamheden*
Inventarisatie.

Voorraden/onderhanden werk

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

3.12 Verkoopopbrengst
Niet van toepassing.

3.13 Boedelbijdrage
Niet van toepassing.

3.14 Werkzaamheden
Inventarisatie.

Andere activa

3.15 Beschrijving
Blijkens haar boekhouding heeft de Vennootschap geen andere activa.

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 twee vorderingen op handelsdebiteuren ten bedrage van in totaal euro 2.996,91. Het betreft vorderingen op de voormalige beheerders van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap. Volgens de directie zijn deze vorderingen oninbaar.

De Vennootschap heeft een rekening-courantvordering op een groepsmaatschappij ten bedrage van 547.702,81 euro. Deze groepsmaatschappij is niet failliet. De curator onderzoek in hoeverre deze vordering inbaar is.

Voorts heeft de Vennootschap blijkens haar (financiële) administratie voor een bedrag van 170.315,06 euro aan "overige vorderingen". De curator onderzoekt nog wat de grondslag is van deze vordering(en) alsmede de mate van inbaarheid daarvan.

4.2 Opbrengst
Vooralsnog geen.

4.3 Boedelbijdrage
Met de separatisten (zie nummer 5.3) zijn afspraken gemaakt over een boedelbijdrage overeengekomen, maar er is geen boedelbijdrage aan de orde.

4.4 Werkzaamheden
Inventarisatie, analyse mate van inbaarheid vorderingen en overleg separatisten.

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van de bank(en)

<u>Rabobank</u>
Rabobank heeft een vordering op de Vennootschap 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, zijnde de datum dat aan NBREI voorlopige surseance van betaling werd verleend. De vordering bedroeg toen circa 14.200.000,- euro, te vermeerderen met rente en kosten. Met de opbrengst van de verkoop van de onroerende zaak van de Vennootschap en de onroerende zaken van NBREI en haar overige (klein)dochtervennootschappen (zie nummer 3.1 hiervoor) is de schuld gedeeltelijk ingelost. De Vennootschap is evenals nagenoeg alle andere groepsmaatschappijen hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van de totale schuld.

<u>FGH Bank</u>
FGH Bank heeft een vordering op de Vennootschap ter zake kredieten die zijn verstrekt aan de Vennootschap en haar groepsmaatschappijen. Als **bijlage 2.A** is een overzicht gevoegd van de vordering van FGH Bank op de individuele groepsmaatschappijen per 22 januari 2014,

zijnde de datum dat aan NBREI voorlopige surseance van betaling werd verleend. De vordering van FGH Bank op de Groep bedroeg toen circa 34.600.000,- euro, te vermeerderen met rente en kosten. Met de opbrengst van de verkoop van de onroerende zaken van de Vennootschap en de onroerende zaken van NBREI en haar overige (klein)dochtervennootschappen (zie nummer 3.1 hiervoor) is de schuld gedeeltelijk ingelost. Voor de terugbetaling van schulden die een of meerdere groepsmaatschappijen jegens FGH Bank hebben is de Vennootschap hoofdelijk aansprakelijk.

ING Bank

Op 11 november 2014 had ING Bank een vordering op de Vennootschap ten bedrage van 3.250.165,77 euro.

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

Op de faillissementsdatum was er sprake van een bankhypotheek die ten gunste van Rabobank was gevestigd. Er waren in totaal zeven hypothecaire inschrijvingen voor een totaalbedrag van 15.390.000,- euro. Deze waren gevestigd op onroerende zaken die eigendom waren van verschillende groepsmaatschappijen. Geen daarvan had betrekking op de onroerende zaken die eigendom waren van de Vennootschap. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 2.B**. Bij de levering van de onroerende zaken aan een belegger (zie de nummer 3.1 t/m 3.5 hiervoor) zijn de hypotheken geroyeerd.

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[1] zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van de schuld aan Rabobank:

1. NBREI
2. de Vennootschap
3. NBRED;

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

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

FGH Bank
FGH Bank 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 FGH Bank en is er een borgstelling verstrekt. Daarnaast is een wederzijdse niet-stille zekerhedenregeling (overwaarde arrangement) met Rabobank overeengekomen.

De zekerheden kunnen als volgt worden gespecificeerd.

Hypotheek
Op de datum dat aan de Vennootschap voorlopige surseance van betaling werd verleend, was er sprake van een bankhypotheek die ten gunste van FGH Bank was gevestigd. Er waren in totaal zeven hypothecaire inschrijvingen voor een totaalbedrag van 54.880.000,- euro. Deze hadden betrekking op onroerende zaken die eigendom waren van verschillende groepsmaatschappijen. Vier daarvan hadden betrekking op de onroerende zaken die eigendom waren van de Vennootschap en wel voor een bedrag van 31.920.000,- euro. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 2.B**. Bij de levering van de onroerende zaken aan de kopers daarvan (zie de nummer 3.1 t/m 3.5 hiervoor) zijn de hypotheken geroyeerd.

Voorts hebben een aantal groepsmaatschappijen van de Vennootschap uit de project-ontwikkelingstak in het kader van diens projectontwikkelingsactiviteiten grondposities c.q. percelen aangekocht. Een aantal percelen zijn gefinancierd door FGH Bank en zijn bezwaard met een hypotheekrecht dat ten gunste van FGH Bank is gevestigd. Voor een overzicht daarvan wordt verwezen naar **bijlage 2.B**. De curator is doende om de desbetreffende percelen te verkopen. Als de curator percelen verkoopt van groepsmaatschappijen, die hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de terugbetaling van de schuld aan FGH Bank (zie in dit verband nummer 5.3), wordt met de verkoopopbrengst daarvan (onder andere) de schuld van de Vennootschap aan FGH Bank ingelost.

Pandrecht
Er is door verschillende groepsmaatschappijen een pandrecht gevestigd ten gunste van FGH Bank op de goederen zoals bedoeld in artikel 19 en 20.7 t/m 20.10 van "de algemene voorwaarden van geldlening en zekerheidstelling van FGH Bank" d.d. 17 augustus 2010, op al hetgeen bestanddeel is geweest van een verhypothekeerde zaak en alle roerende zaken die bestemd zijn om een onroerende zaak duurzaam te dienen, alsmede op de opbrengst ter zake een aandelenkoopovereenkomst tussen Nieuwe Borg Vastgoed NV en AMB Belgium Logistics Park 1.

Hoofdelijkheid
De volgende groepsmaatschappijen zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van de totale schuld aan FGH Bank:
1. de Vennootschap
2. Nieuwe Borg Real Estate Group
3. NBREI
4. Nieuwe Borg Projectmanagement
5. NBRED
6. Nieuwe Borg Ontwikkeling I
7. Nieuwe Borg Ontwikkeling
8. Nieuwe Borg Grondbank
9. 1A1 Ontwikkeling
10. Stationspark Roermond
11. Meinstee
12. Willemskwartier
13. NBO Project XXVII
14. NBP Project XXII
15. Nieuwe Borg Projektontwikkeling
16. Nieuwe Borg Commercieel Vastgoed
17. NBR Vastgoed II
18. Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed

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

Inkoopverklaring
Door een bouwonderneming is ten gunste van FGH Bank een zogenaamde inkoopverklaring

verstrekt ten aanzien van bepaalde onroerende zaken die eigendom zijn van groepsmaatschappijen. Deze inkoopverklaring houdt - kort samengevat - in dat de bouwonderneming gehouden is om op eerste verzoek van de bank de desbetreffende onroerende zaken te kopen. De bank kan zich vervolgens op de koopsom verhalen.

Over de wijze van afwikkeling van de inkoopverklaring zijn thans onderhandelingen gaande.

ING Bank

Hypotheek

De onroerende zaken die eigendom waren van Vennootschap waren bezwaard met een hypotheek ten gunste van ING Bank. De hypothecaire inschrijving bedroeg 11.200.000,- euro. Ten tijde van de levering bedroeg de hypothecaire schuld nog 3.250.165,77 euro.

Bij de levering van de onroerende zaken die eigendom waren van de Vennootschap aan een belegger (zie nr. 3.1 hiervoor) is de schuld van de Vennootschap aan ING Bank afgelost en zijn de hypotheken geroyeerd.

Pandrecht

Voorts is er een pandrecht gevestigd ten gunste van ING op - kort gezegd - roerende zaken van de Vennootschap, en op vorderingen van de Vennootschap op derden.

Bij de levering van de onroerende zaken die eigendom waren van de Vennootschap aan een belegger (zie nr. 3.1 hiervoor) is de schuld van de Vennootschap aan ING Bank afgelost en zijn de pandrechten tenietgegaan.

5.4 Separatistenpositie

Zie 5.3

5.5 Boedelbijdragen

Er zijn met de hypotheekhouder ING Bank geen afspraken gemaakt over een boedelbijdrage.

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

Van een voortzetting van de onderneming is geen sprake.

6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

6.3 Werkzaamheden

Inventarisatie.

Doorstart

6.4 Beschrijving

De onderneming van de Vennootschap betrof het exploiteren van de haar vastgoed. Deze ondernemingsactiviteit is overgenomen door een belegger. Er wordt verwezen naar nummer 3.1 hiervoor.

6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

6.6 Opbrengst

Zie nummer 3.2 hiervoor.

6.7 Boedelbijdrage

Zie nummer 3.4 hiervoor.

6.8 Werkzaamheden

Inventarisatie, taxatie- en verkoopactiviteiten.

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

De jaarrekeningen van de Vennootschap over de boekjaren 2011 en 2012 zijn niet tijdig gedeponeerd.

7.3 Goedkeurende Verklaring Accountant

Ten aanzien van het boekjaar 2011 is een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven. Ten aanzien van het boekjaar 2012 is de accountantscontrole nimmer afgerond, vanwege de verlening van de voorlopige surseance van betaling aan NBREI.

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 gevormd door het salaris van de curator, verplichtingen in verband met de exploitatie en verkoop van de vastgoedobjecten. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 3**.

8.2 Preferente vorderingen van de fiscus
De Vennootschap behoort niet tot een fiscale eenheid met andere groepsmaatschappijen. Blijkens haar boekhouding per ultimo 2013 heeft de fiscus geen preferente vorderding op de Vennootschap. De fiscus heeft ook geen preferente vordering ingediend.

Op dit moment voert de fiscus een boekenonderzoek uit naar de fiscale verplichtingen die de Vennootschap heeft jegens de fiscus. Het is mogelijk dat dit alsnog leidt tot een vordering van de fiscus op de Vennootschap.

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 inmiddels 6 vorderingen van concurrente crediteuren in het faillissement erkend. Het betreft onder andere vorderingen van banken c.q. financiers en vorderingen van groepsmaatschappijen. De crediteurenlijst is bijgevoegd in **bijlage 3**.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren
Inmiddels is er voor een bedrag van 1.819.922,66 euro aan vorderingen van concurrente crediteuren erkend. Hiervan heeft een bedrag van 1.818.896,28 betrekking op een vorderingen van een groepsmaatschappij. De vorderingen van de banken c.q. financiers worden 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. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 3**.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling/consolidatie

Thans is het nog niet te voorspellen hoe het faillissement afgewikkeld zal worden. Het lijkt evenwel onwaarschijnlijk dat de crediteuren volledig voldaan zullen worden.

De Rechter-commissaris heeft ermee ingestemd dat de boedelkosten in de faillissementen van NBREI en haar (klein)dochtermaatschappijen, waaronder de Vennootschap, geconsolideerd worden afgewikkeld.

8.8 Werkzaamheden

Inventarisatie, administratieve werkzaamheden, dagelijks beheer.

9. Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

De Vennootschap is na de faillissementsdatum niet verwikkeld geraakt 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

Thans is het nog niet te voorspellen wanneer het faillissement afgewikkeld zal worden.

10.2 Plan van aanpak

1. te gelde maken van het boedelactief door verkoop van het aangetroffen boedelactief;
2. diverse onderzoeken onder andere naar (on)behoorlijk bestuur, mogelijk paulianeus handelen en voldoening aan boekhoudplicht;
3. beoordeling rechtmatigheid vorderingen van crediteuren;
4. afwikkeling.

10.3 Indiening volgend verslag

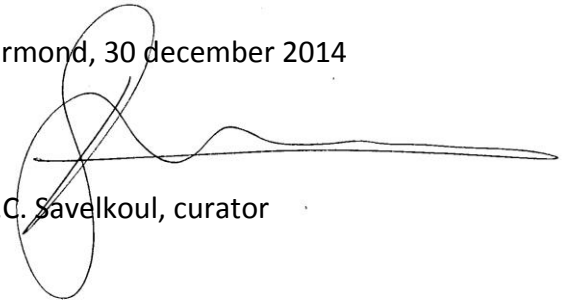
Het tweede verslag ex artikel 73a Fw zal binnen zes maanden na heden worden ingediend.

10.4 Werkzaamheden

Al hetgeen met vorenstaande samenhangt.

Het saldo van de boedelrekening bedraagt thans 399.559,71 euro. Voor een recapitulatie wordt verwezen naar **bijlage 3**.

Roermond, 30 december 2014



H.E.C. Savelkoul, curator