EERSTE VERSLAG EX ARTIKEL 73A FW IN HET FAILLISSEMENT VAN NIEUWE BORG COMMERCIEEL VASTGOED BV D.D. 30 DECEMBER 2014

Gegevens onderneming	**:**	**Nieuwe Borg Commercieel Vastgoed BV**
Faillissementsnummer	**:**	**F.03/14/277**
Datum uitspraak	**:**	**10 juli 2014 (na intrekking voorlopige surseance van betaling)**
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	**:**	**1 mei 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)**

Vooraf: aan Nieuwe Borg Commercieel Vastgoed BV is bij beschikking d.d. 1 mei 2014 van de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, voorlopige surseance van betaling verleend, waarbij mr. H.E.C. Savelkoul tot bewindvoerder is benoemd. Bij beschikking d.d. 10 juli 2014 van de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, is ex artikel 242 Fw de voorlopige surseance van betaling ingetrokken onder gelijktijdige faillietverklaring, waarbij mr. H.E.C. Savelkoul als curator is aangesteld en mr. M.M. Vanhommerig tot Rechter-Commissaris is benoemd.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

a. <u>Algemeen</u>

Nieuwe Borg Commercieel Vastgoed BV, hierna te noemen: de "**Vennootschap**", is opgericht bij akte d.d. 31 augustus 2009 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 vennoot-schappen 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 dochtermaatschappij van NBREI en exploiteert het commercieel vastgoed. 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. 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 aansprakelijk-heidsrisico's, zijn ondergebracht en die derhalve de projectontwikkelingsactiviteiten 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 NBREI. NBREI houdt ook het volledige aandelenkapitaal in de Vennootschap. Aan NBREI is op 22 januari 2014 door de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond voorlopige surseance van betaling verleend. Op 6 maart 2014 is er aan NBREI definitieve surseance van betaling verleend voor de duur van één jaar. 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>

NBREI voert ook de directie over en is houdster van het volledige aandelenkapitaal in Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed BV. Aan deze vennootschap is eveneens op 1 mei 2014

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 Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed 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	€ 118.835,- 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	€ 1.962.243,-	n.n.b.

1.4 Lopende procedures

Op de faillissementsdatum was de Vennootschap niet in juridische procedures 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-/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.

Voorts hebben NBREI en Nieuwe Borg Residentieel BV mede ten behoeve van de Vennootschap verzekeringen afgesloten, namelijk een Collectieve Ongevallenverzekering, Gebouwenverzekering Vastgoedportefeuille en een Aansprakelijkheidsverzekering. Al deze verzekeringen zijn 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 en de Vennootschap 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 en op 1 mei 2014 verleend aan de Vennootschap. 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 er geen voorzicht bestond op bevrediging van crediteuren na verloop van tijd. De bewindvoerder heeft de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, daarom verzocht om de surseance van betaling van NBREI te beëindigen onder gelijktijdige faillietverklaring, hetgeen de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond bij beschikking d.d. 29 oktober 2014 heeft gedaan.

Ten aanzien van de Vennootschap zag de bewindvoerder eveneens geen vooruitzicht op bevrediging van crediteuren. De bewindvoerder van NBREI heeft de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, verzocht om de surseance van betaling van de Vennootschap te beëindigen onder gelijktijdige faillietverklaring van de Vennootschap, hetgeen de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond bij beschikking d.d. 10 juli 2014 heeft gedaan.

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 een commercieel vastgoedobject in Linne met bestemming detailhandel. Dit vastgoedobject is in de boekhouding van de Vennootschap geactiveerd voor een bedrag van 1.854.520,- euro.

Voor een specificatie de vastgoedportefeuille van NBREI en haar (klein)dochtermaatschappijen 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 de desbetreffende vennootschappen. Het resterende gedeelte van de vastgoedportefeuille van NBREI en haar (klein)dochtermaatschappijen, waaronder het vastgoedobject 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 haar (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 1.013.768,49 euro toe te rekenen aan de verkoop van de onroerende zaak die eigendom was van de Vennootschap.

Met uitzondering van de overwaarde ad. circa 400.000,- euro van de koopprijs van de onroerende zaken die eigendom waren van NBR Vastgoed II BV ten opzichte van de hypothecaire schuld, en de door de hypotheekhouders verschuldigde boedelbijdragen, is de verkoopopbrengst van de verkoop van de vastgoedportefeuille van de NBREI en (klein)dochtermaatschappijen afgedragen aan de hypotheekhouders.

3.3 Hoogte hypotheek

De onroerende zaak die eigendom was van de Vennootschap was bezwaard met een hypotheek ten gunste van FGH Bank. De hypothecaire inschrijving bedroeg 2.160.000,- euro. Voor meer informatie over de financiering en zekerheden ter zake de vastgoedportefeuille van NBREI wordt verwezen naar nummer 5.3 en **bijlage 2.B**.

Bij de levering van de onroerende zaak is de hypotheek geroyeerd.

3.4 Boedelbijdrage

Voor de verkoop van de onroerende zaken die eigendom waren van NBREI en haar (klein)dochtermaatschappijen heeft de curator een boedelbijdrage van in totaal 379.916,60 euro ontvangen. Hiervan is een bedrag 13.939,32 euro toegekomen aan de boedel van de Vennootschap.

3.5 Werkzaamheden

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

<u>Bedrijfsmiddelen</u>

3.6 Beschrijving

Blijkens haar boekhouding beschikt de Vennootschap niet over overige bedrijfsmiddelen.

3.7 Verkoopopbrengst
Niet van toepassing.

3.8 Boedelbijdrage
Niet van toepassing.

3.9 *Bodemvoorrecht fiscus*
Het bodemvoorrecht van de fiscus is niet aan de orde.

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
De Vennootschap heeft geen andere activa.

3.16 Verkoopopbrengst
Niet van toepassing.

3.17 Werkzaamheden
Inventarisatie.

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren
De Vennootschap heeft geen vorderingen op handelsdebiteuren.

Wel heeft de Vennootschap rekening-courantvorderingen op twee groepsmaatschappijen ten bedrage van in totaal 91.507,32 euro. Deze groepsmaatschappijen zijn inmiddels gefailleerd. Deze vorderingen zijn ingediend in de faillissementen van die vennootschappen en zijn waarschijnlijk oninbaar.

4.2 Opbrengst
Niet aan de orde.

4.3 Boedelbijdrage

Niet aan de orde.

4.4 Werkzaamheden

Inventarisatie, analyse mate van inbaarheid rekening-courantvorderingen en overleg separatisten.

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van de bank(en)

Rabobank

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.

FGH Bank

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 bedroeg toen circa 34.600.000,- 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.

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 een wederzijdse niet-stille zekerhedenregeling (overwaarde arrangement met FGH Bank) 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 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. 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.

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

Hoofdelijkheid
De volgende groepsmaatschappijen[1] 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
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 Residentieel Vastgoed
22. Nieuwe Borg Projektontwikkeling
23. NBR Vastgoed I
24. NBR Vastgoed II
25. AGO Invest Project NV (B)

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

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. Eén daarvan heeft betrekking op de onroerende zaak die eigendom was van de Vennootschap en wel voor een bedrag van 2.160.000,- 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 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 Residentieel Vastgoed
17. NBR Vastgoed I
18. NBR Vastgoed II

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.

5.4 Separatistenpositie
Zie 5.3

5.5 Boedelbijdragen
Met de Rabobank en FGH Bank is er een boedelbijdrage overeengekomen. Ter zake de verkoop van de vastgoedportefeuille van de ((klein)dochtermaatschappijen van de) NBREI heeft de curator in totaal een boedelbijdrage ten bedrage van 379.916,60 euro ontvangen. Daarvan komt een bedrag van 13.939,32 euro toe aan de boedel van de Vennootschap.

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
Vanaf de datum van verlening van voorlopige surseance van betaling tot 1 november 2014 is de exploitatie van de onderneming voortgezet. Feitelijk heeft de curator het vastgoed van de Vennootschap geëxploiteerd.

6.2 Financiële verslaglegging
Vanaf de datum van verlening van voorlopige surseance van betaling tot 1 november 2014 heeft de exploitatie van het vastgoed van de Vennootschap een netto bedrag ad euro 69.522,60, inclusief omzetbelasting aan huuropbrengsten opgebracht. Er dient een bedrag van euro 12.065,91 aan omzetbelasting te worden afgedragen aan de fiscus. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar **bijlage 3**.

6.3 Werkzaamheden
Incasseren van huurpenningen en dagelijks beheer.

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 2010, 2011 en 2012 zijn niet tijdig gedeponeerd.

7.3 Goedkeurende Verklaring Accountant

Ingevolge het bepaalde in artikel 2:396 BW behoefde op de jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar 2010 geen accountantscontrole te worden toegepast. 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.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

De curator onderzoekt nog of er sprake is van (on)behoorlijk bestuur (in de zin van artikel 2:9, 2:248 en 6:162 BW).

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, beheers- en onderhoudskosten van het vastgoed, bijdragen aan verenigingen van eigenaren, bankkosten en omzetbelasting. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 3**.

8.2 Preferente vorderingen van de fiscus

Ten tijde van de verlening van voorlopige surseance van betaling vormde de Vennootschap met 18 andere groepsmaatschappijen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. De Vennootschap is op grond van artikel 43 van de Invorderingswet hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van een omzetbelastingschuld van circa 2.735.273,- euro. Hiervan heeft een bedrag van 56.147,- euro betrekking op invorderings-/heffingsrente. Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar **bijlage 3**.

Op dit moment voert de fiscus een boekenonderzoek uit naar de fiscale verplichtingen van de Vennootschap. Dit heeft onlangs geleid tot een naheffingsaanslag ten bedrage van 930.885,- euro. Hiertegen is in afwachting van de schriftelijke motivering van de belastinginspecteur ter preservering van rechten bezwaar gemaakt. Het is niet uitgesloten dat er alsnog een aanvullende naheffingsaanslag voortvloeit uit het onderzoek van de fiscus.

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 was er op de datum van verlening van voorlopige surseance van betaling één concurrente crediteur. Voorts hebben de banken c.q. financiers een concurrente vordering op de Vennootschap. Al deze vorderingen zijn geplaatst op de lijst van voorlopig erkende concurrente crediteuren. De crediteurenlijst is bijgevoegd in **bijlage 3**.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren
De in nummer 6.5 genoemde concurrente crediteur heeft een vordering ingediend ten bedrage van 3.585,45 euro. 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/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, communicatie met (preferente) crediteuren.

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

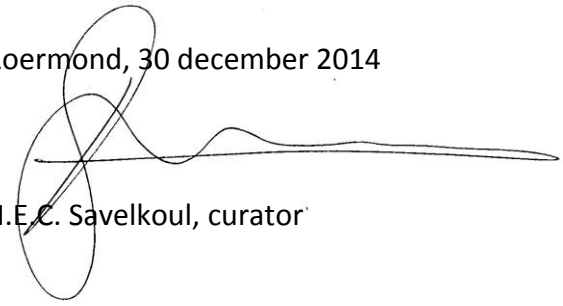
Het tweede verslag ex artikel 73a Fw zal binnen zes maanden na heden worden ingediend.

10.4 Werkzaamheden

Al hetgeen met vorenstaande samenhangt.

Het saldo van de boedelrekening bedraag thans euro 91.867,55. Voor een recapitulatie wordt verwezen naar **bijlage 3**.

Roermond, 30 december 2014



H.E.C. Savelkoul, curator