EERSTE OPENBARE VERSLAG EX ARTIKEL 73 FW IN HET FAILLISSEMENT VAN NIEUWE BORG ONTWIKKELING BV D.D. 20 JUNI 2014

Gegevens onderneming	:	**Nieuwe Borg Ontwikkeling BV**
Faillissementsnummer	:	**F.04/14/54**
Datum uitspraak	:	**25 februari 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	:	**Projectontwikkelingsactiviteiten**
Personeel gemiddeld aantal	:	**0**
Verslagperiode	:	**25 februari 2014 – 20 juni 2014**
Bestede uren in verslagperiode	:	**1091 uren**
Bestede uren Totaal	:	**1091 uren**

Vooraf: aan Nieuwe Borg Ontwikkeling BV is bij beschikking d.d. 22 januari 2014 van de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, voorlopige surseance van betaling verleend, waarbij mr. H.E.C. Savelkoul als bewindvoerder is aangesteld. Bij beschikking d.d. 25 februari 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.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

a. Algemeen

Nieuwe Borg Ontwikkeling BV, hierna te noemen: de "**Vennootschap**", is opgericht bij akte d.d. 19 december 2003. 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 projectenontwikkelingsactiviteiten 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 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.

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 door D.G.M. Siebers, P.W.M. Siebers en 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 Projektontwikkeling 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. Grondinvesteringsfonds BV. Deze vennootschap is op 1 mei 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 Willemskwartier BV, Nieuwe Borg Ontwikkeling I

BV, NBO Project I BV, NBO Project II BV, NBO Project XXVII BV, Rijssenbelt BV en Kantorencomplex Roermond BV. Dit zijn allemaal projectvennootschappen. Voor een overzicht wordt verwezen naar het organogram in **bijlage 1**. Uit het organogram blijkt ook het percentage van het aandelenkapitaal dat de Vennootschap houdt in desbetreffende dochtermaatschappijen.

De navolgende dochtervennootschappen zijn eveneens op eigen aangifte failliet verklaard:

- Nieuwe Borg Ontwikkeling I BV op 7 april 2014
- Nieuwe Borg Project XXVII BV op 1 mei 2014

De andere faillissementen zijn uitgesproken 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	€ 92.312,- verlies	€ 39.887,- verlies

1.3 Balanstotaal

Balanstotaal per	30/9/2013	ultimo 2012
Geconsolideerd	€ 74.282.653,-	€ 81.294.605,-
Vennootschappelijk	€ 44.403.344,-	n.n.b.

1.4 Lopende procedures

Op de faillissementsdatum was de Vennootschap in vier juridische procedure verwikkeld.

a. Arcadis Nederland BV heeft de Vennootschap in rechte betrokken, omdat de Vennootschap toerekenbaar tekort is geschoten in haar nakoming van haar verplichting op grond van de overeenkomst. NBRED is medegedaagde. De procedure wordt gevoerd bij de Rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch. De procedure stond op faillissementsdatum reeds voor vonnis, zodat deze niet ambtshalve is geschorst op grond van artikel 29 Fw. Bij vonnis d.d. 21 mei 2014 zijn de vorderingen van Arcadis (grotendeels) toegewezen.

b. De vereniging Laurentius en de besloten vennootschap Laurentius Project V BV hebben de Vennootschap en NBO Project II BV in rechte betrokken. Eiseressen stellen - kort gezegd - dat gedaagde hun verplichting uit hoofde van een koopovereenkomst en overeenkomst van aanneming niet zijn overeengekomen. Eiseressen hebben vervolgens een beroep gedaan op een ontbindende voorwaarde. De procedure is aanhangig bij de Rechtbank Zeeland – West –

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

Brabant, zittingsplaats Breda en staat op 11 juni 2014 voor conclusie van antwoord. Ingevolge artikel 29 Fw is de procedure van rechtswege geschorst.

c. Janssen De Jong Infra BV pretendeert een vordering te hebben op de Vennootschap. De Vennootschap zou hebben nagelaten een deel van de aanneemsom te voldoen. De procedure is aanhangig bij de Raad voor Arbitrage voor de Bouw. Ingevolge artikel 29 Fw is de procedure van rechtswege geschorst.

d. Kern Architecten BV. heeft de Vennootschap in betrokken bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw. De Vennootschap zou toerekenbaar tekort zijn geschoten in haar betalingsverplichting op grond van de overeenkomst van opdracht. Het verschuldigde loon zou niet zijn voldaan. De procedure is op de parkeerrol geplaatst op verzoek van beide partijen. Ingevolge artikel 29 Fw is de procedure van rechtswege geschorst.

1.5 Verzekeringen

De Vennootschap heeft geen verzekeringen gesloten. NBRED heeft wel de gebruikelijke verzekeringen gesloten ten behoeve van zichzelf en de Groep, te weten een WGA Eigenrisicodragersverzekering, Collectieve Ongevallenverzekering, Aansprakelijkheidsverzekering Bedrijf, WEGAM-verzekering, Inventaris-/Goederenverzekering 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

Het bedrijfspand van de Vennootschap 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. Beëindiging van de huurovereenkomst is vooralsnog niet aan de orde.

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 Vennootschap werd daarmee onhoudbaar, waardoor de Vennootschap zich genoodzaakt zag de 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 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 bij beschikking van 25 februari 2014 is toegewezen.

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

In het kader van de uitvoering van projecten heeft de Vennootschap onroerende zaken, met name percelen, aangekocht. Voor een specificatie van de onroerende zaken wordt verwezen naar **bijlage 2.C**. Voor informatie over de projecten wordt verwezen naar nummer 3.11.

3.2 Verkoopopbrengst

Zie 3.12

3.3 Hoogte hypotheek

Voor de relevante hypotheken wordt verwezen naar nummer 5.3 en **bijlage 2.C**.

3.4 *Boedelbijdrage*
Met de separatisten Rabobank en FGH Bank(zie 5.3) is een boedelbijdrage overeengekomen.

3.5 *Werkzaamheden*
Zie 3.14

Bedrijfsmiddelen

3.6 *Beschrijving*
De Vennootschap beschikt niet over kantoorinventaris.

3.7 *Verkoopopbrengst*
Nog niet van toepassing.

3.8 *Boedelbijdrage*
Nog 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 22.273.481,- ter zake 33 projecten. Een bedrag van euro 3.709.933,- heeft betrekking op grondverwerving. Als **bijlage 3** is een overzicht van de projectenportefeuille van de Vennootschap gevoegd. Niet alle 33 projecten zijn (nog) actief. Er zijn een aantal projecten reeds opgeleverd, een aantal projecten zijn nog niet aangevangen en een aantal projecten zijn tussentijds beëindigd, althans, vanwege het faillissement van de Vennootschap 'on hold' gezet.

De curator is thans met een aantal gegadigden in overleg over de mogelijke overname van een aantal projecten.

3.12 *Verkoopopbrengst*
Vooralsnog niet van toepassing.

3.13 *Boedelbijdrage*
Met de separatisten FGH Bank en Rabobank (zie 5.3) is een boedelbijdrage overeengekomen.

3.14 Werkzaamheden

Inventarisatie en taxatie projecten, verkoopactiviteiten. Voorts is er een discussie met Molenparc BV over het gestand doen van een koopovereenkomst. Zie in dit verband nummer 9.4.

Andere activa

3.15 Beschrijving

De Vennootschap is houdster van het volledige aandelenkapitaal in een zevental dochtervennootschappen. Zie hieromtrent 1.1. Blijkens de (financiële) administratie van de Vennootschap zijn de deelnemingen in groepsmaatschappijen per ultimo 2013 geactiveerd voor een bedrag van euro 523.486,-. Twee van deze vennootschappen zijn inmiddels gefailleerd (zie 1.1.c).

Voorts heeft een de Vennootschap een beleggingsportefeuille in kunst. Volgens de (financiële) administratie van de Vennootschap zou deze per ultimo 2013 een waarde hebben van euro 32.000,-.

3.16 Verkoopopbrengst

Vooralsnog niet van toepassing.

3.17 Werkzaamheden

Inventarisatie, overleg separatisten, taxatie- en verkoopactiviteiten.

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

Volgens haar boekhouding per ultimo 2013 heeft de Vennootschap voor een bedrag van euro 3.103.147,- aan vorderingen op handelsdebiteuren. Volgens opgave van de bestuurders van de Vennootschap zou een substantieel deel van deze vorderingen oninbaar zijn.

Voorts heeft de Vennootschap rekening-courantvorderingen op groepsmaatschappijen. De Vennootschap heeft volgens de boekhouding per ultimo 2013 in totaal euro 9.634.612,- van de groepsmaatschappijen te vorderen. De rekening-courantvorderingen lijken oninbaar.

4.2 Opbrengst

Vooralsnog geen.

4.3 Boedelbijdrage

Met de separatisten FGH Bank en Rabobank (zie nummer 5.3) is een boedelbijdrage overeengekomen, maar er is nog geen boedelbijdrage ontvangen.

4.4 Werkzaamheden

Inventarisatie, beoordeling zekerheden, overleg banken, analyse inbaarheid en begroting rekening-courantvorderingen op groepsmaatschappijen.

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.

FGH Bank

FGH Bank heeft een vordering op de Vennootschap ten bedrage van circa 34.600.000,- euro + P.M. Het betreft een vordering ter zake kredieten die zijn verstrekt aan de Vennootschap en aan andere groepsmaatschappijen. Als **bijlage 2.B** is een overzicht gevoegd van de vordering van FGH Bank op de individuele groepsmaatschappijen per 2 januari 2014. De Vennootschap is evenals nagenoeg alle andere groepsmaatschappijen hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van de totale schuld.

ABN AMRO Bank

ABN AMRO Bank heeft een vordering op de Vennootschap ten bedrage van circa euro 4.900.000,- + P.M. Dit is een schuld die voortvloeit uit een tweetal kredietovereenkomsten. De eerste betreft een kredietovereenkomst d.d. 22 december 2011 die is aangegaan door de Vennootschap, Nieuwe Borg Projectmanagement BV, Nieuwe Borg Projektontwikkeling BV en NBRED. De actuele schuld bedraagt circa euro 3.500.000,- + P.M. De tweede betreft een kredietovereenkomst d.d. 22 mei 2012 die uitsluitend door de Vennootschap is aangegaan. De actuele schuld bedraagt circa euro 1.400.000,- + P.M. De Vennootschap is hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van de totale schuld.

Van Lanschot Bankiers

Van Lanschot Bankiers heeft een vordering op de Vennootschap ten bedrage van circa euro 2.357.103,- + P.M. Het betreft een vordering ter zake een krediet dat is verstrekt aan de Vennootschap, NBRED en Nieuwe Borg Grondbank BV. De Vennootschap en de mede-kredietnemers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van het krediet.

G.E.A. Joosten

De heer G.E.A. Joosten heeft een vordering op de Vennootschap ter zake een lening die Joosten heeft verstrekt aan de Vennootschap en Nieuwe Borg Projektontwikkeling BV ten bedrage van euro 2.600.000,- + P.M.

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) 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 Projektontwikkeling
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 Commercieel Vastgoed

---

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

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.

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
Er is sprake van een bankhypotheek die ten gunste van FGH Bank is gevestigd. Er zijn in totaal 11 hypothecaire inschrijvingen voor een totaal bedrag van euro 89.360.000,-. De hypotheken zijn gevestigd op onroerende zaken die eigendom zijn van verschillende groepsmaatschappijen. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 2.C**.

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 Projektontwikkeling
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 Commercieel Vastgoed
16. 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. De 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.

ABN AMRO Bank
Op grond van de kredietovereenkomst d.d. 22 december 2011 zijn de Vennootschap, Nieuwe Borg Projectmanagement BV, Nieuwe Borg Projektontwikkeling BV en NBRED hoofdelijk aansprakelijk voor terugbetaling van het krediet.

Ter zake de kredietovereenkomst d.d. 22 mei 2012 is er door NBRED een borgtocht verstrekt.

Er is sprake van een bankhypotheek die ten gunste van ABN ARMO Bank is gevestigd. Er zijn in totaal 2 hypothecaire inschrijvingen voor een totaal bedrag van euro 6.550.000,-. De hypotheken zijn gevestigd op onroerende zaken die eigendom zijn van de Vennootschap. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 2.C**.

Voorts heeft ABN AMRO Bank een pandrecht bedongen op de huurinkomsten ter zake de door haar gefinancierde grond en opstallen.

Tevens is er door een bouwonderneming ten gunste van ABN AMRO Bank een inkoopverklaring verstrekt ten aanzien van bepaalde onroerende zaken. De 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.

Van Lanschot Bankiers
Uit hoofde van de kredietovereenkomst zijn de Vennootschap, NBRED en Nieuwe Borg Grondbank BV hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van het krediet.

Tot zekerheid voor de terugbetaling van het door Van Lanschot Bankiers verstrekte krediet is er aan Van Lanschot Bankiers een eerste bankhypotheek verstrekt op onroerende zaken van de Vennootschap en Nieuwe Borg Grondbank BV. De hypothecaire inschrijving bedraagt euro 4.340.000,-. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 2.C**.

Financier G.E.A. Joosten
Uit hoofde van de kredietovereenkomst zijn de Vennootschap en Nieuwe Borg Projektontwikkeling BV hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van het krediet.

Voorts hebben NBRED en de heer P.W.M. Siebers een borgtocht ten behoeve van G.E.A. Joosten verstrekt.

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
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. Daarentegen zullen projecten van de Vennootschap waarschijnlijk bij derden worden ondergebracht. Zie in dit verband 3.11. Hierover wordt thans met diverse partijen gesproken.

6.5 Verantwoording
Niet van toepassing.

6.6 Opbrengst
Niet van toepassing.

6.7 Boedelbijdrage
Niet van toepassing.

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
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 - sinds de afgifte van de verklaring gewijzigde omstandigheden van de Vennootschap.

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 met 18 andere groepsmaatschappijen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en is op grond van artikel 43 van de Invorderingswet hoofdelijk aansprakelijk

voor de betaling van een omzetbelastingschuld van circa euro 2.079.930,-. 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 zouden er 24 concurrente crediteuren zijn. Er zijn tot nu toe 21 vorderingen door concurrente crediteuren ingediend. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 5**.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren
Volgens de crediteurenadministratie van de Vennootschap zou er voor een bedrag van circa euro 3.208.168,- aan vorderingen van concurrente crediteuren open staan. Er is tot nu toe voor een bedrag van euro € 1.042.686,- aan vorderingen van concurrente crediteuren ingediend. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 5**.

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, correspondentie met crediteuren en analyse rechtmatigheid vorderingen.

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
Inventarisatie. Voorts is er een geschil met Molenparc BV. Achtergrond van het geschil is dat de Vennootschap in het kader van het project Molenbeek – kort gezegd – grond heeft gekocht van Molenparc BV. Molenparc BV heeft de curator verzocht om de overeenkomst gestand te doen onder gelijktijdige zekerheidstelling. De curator heeft dit gedaan, doch stelt Molenparc BV zich op het standpunt dat er niet voldoende zekerheid gesteld is. De curator heeft Molenparc BV ex artikel 6:80 lid 1 sub c BW verzocht om mede te delen of Molenparc

BV bereid was om de overeenkomst na te komen, maar Molenparc BV heeft zulks niet verklaard. Daarom heeft de curator een kort geding aanspannen, waarvan de mondelinge behandeling was bepaald op 16 april 2014. Daags voor de mondelinge behandeling is het kort geding ingetrokken, omdat partijen in gesprek zijn geraakt over de uitvoering van de overeenkomst. Deze gesprekken duren thans nog voort.

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 lopende procedures;
6. beoordeling rechtmatigheid vorderingen van crediteuren;
7. afwikkeling.

10.3 Indiening volgend verslag

Binnen 6 maanden.

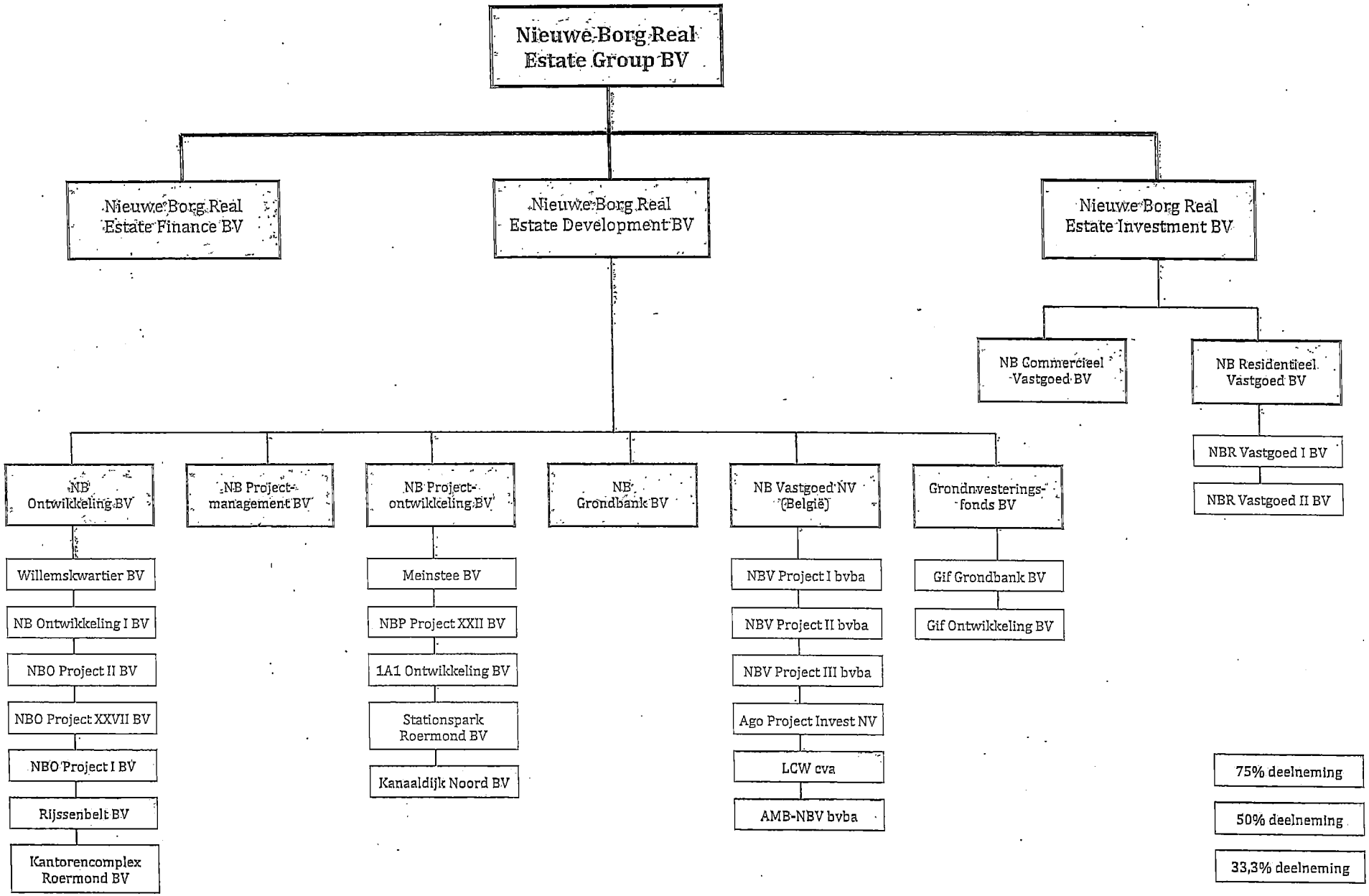
10.4 Werkzaamheden

Al hetgeen met vorenstaande samenhangt.

Het saldo van de faillissementsrekening bedraagt thans nihil.

Roermond, 20 juni 2014

H.E.C. Savelkoul, curator


Nieuwe Borg Real Estate Group BV
Nieuwe Borg Real Estate Finance BV
Nieuwe Borg Real Estate Development BV
Nieuwe Borg Real Estate Investment BV
NB Commercieel Vastgoed BV
NB Residentieel Vastgoed BV
NBR Vastgoed I BV
NBR Vastgoed II BV
NB Ontwikkeling BV
NB Projectmanagement BV
NB Projectontwikkeling BV
NB Grondbank BV
NB Vastgoed NV (België)
Grondinvesteringsfonds BV
Willemskwartier BV
NB Ontwikkeling I BV
NBO Project II BV
NBO Project XXVII BV
NBO Project I BV
Rijssenbelt BV
Kantorencomplex Roermond BV
Meinstee BV
NBP Project XXII BV
1A1 Ontwikkeling BV
Stationspark Roermond BV
Kanaaldijk Noord BV
NBV Project I bvba
NBV Project II bvba
NBV Project III bvba
Ago Project Invest NV
LCW cva
AMB-NBV bvba
Gif Grondbank BV
Gif Ontwikkeling BV
75% deelneming
50% deelneming
33,3% deelneming