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

Gegevens onderneming	:	**Nieuwe Borg Projektontwikkeling BV**
Faillissementsnummer	:	**F.04/14/55**
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 t/m 20 juni 2014**
Bestede uren in verslagperiode	:	**1091 uren**
Bestede uren Totaal	:	**1091 uren**

Vooraf: aan Nieuwe Borg Projektontwikkeling 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 Projektontwikkeling BV, hierna te noemen: de "**Vennootschap**", is opgericht bij akte d.d. 19 juni 1998. De Vennootschap maakt deel uit van een groep van ondernemingen in de zin van artikel 2:24b BW, hierna te noemen de "**Groep**". Als **bijlage 1** is een organogram van de Groep gevoegd. De Groep drijft een onderneming die zich hoofdzakelijk toelegt op vastgoedactiviteiten in de ruimste zin des woords, die feitelijk zijn onder te verdelen in twee hoofdactiviteiten namelijk projectontwikkeling en woningbelegging. De projectontwikkelingsactiviteit is onderbracht in de Nieuwe Borg Real Estate Development BV, hierna te noemen: "**NBRED**". Zij voert (indirect) de directie over de Vennootschap en 25 andere (klein)dochtermaatschappijen. Dit zijn voornamelijk zogenaamde project-vennootschappen, waarin de projecten met name vanuit oogpunt van beperking en spreiding van aansprakelijkheidsrisico's, zijn ondergebracht en die derhalve de projectontwikkelingsactiviteiten feitelijk uitvoeren. Een groot deel van deze vennootschappen zijn inmiddels eveneens failliet verklaard (zie c. en d. hierna). Het bij de uitvoering van de projecten betrokken personeel was overwegend in dienst bij Nieuwe Borg Projectmanagement BV. Deze vennootschap is op 22 januari 2014 gefailleerd. De woningbeleggingsactiviteit is ondergebracht in Nieuwe Borg Real Estate Investment BV,

hierna te noemen: "**NBREI**". NBREI belegt - al dan niet via (klein)dochtermaatschappijen - in onroerende zaken en beheert en exploiteert deze. Aan NBREI is op 22 januari 2014 voorlopige surseance van betaling verleend. Op 6 maart 2014 is er aan deze vennootschap definitieve surseance van betaling verleend voor de duur van één jaar.

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 Ontwikkeling BV: aan deze vennootschap is met ingang van 22 januari 2014 voorlopige surseance van betaling verleend en is op 25 februari 2014 in staat van faillissement verklaard;
2. Nieuwe Borg Projectmanagement: deze vennootschap is bij vonnis d.d. 22 januari 2014 van Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, failliet verklaard.
3. Nieuwe Borg Grondbank BV;
4. Nieuwe Borg Vastgoed NV: dit is een naamloze vennootschap opgericht naar Belgisch recht. In deze vennootschap en haar dochtermaatschappijen zijn de Belgische projecten ondergebracht; en
5. 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 Meinstee BV, NBP Project XXII BV, 1A1 Ontwikkeling BV, Stationspark Roermond BV en Kanaaldijk Noord BV. Dit zijn allemaal projectvennootschappen. Voor een overzicht wordt verwezen naar het organogram in de **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:

- NBP Project XXII BV op 1 mei 2014
- 1A1 Ontwikkeling BV op 1 mei 2014
- Stationspark Roermond BV op 8 mei 2014
- Meinstee BV op 13 mei 2014

Het faillissement van Meinstee BV is uitgesproken door de Rechtbank Oost-Brabant. Het faillissement is overgedragen aan de Rechtbank Limburg, locatie Roermond, met bepaling dat de rechtbank Limburg, locatie Roermond, alle taken die de wet aan de Rechtbank opdraagt zal vervullen. De andere faillissementen zijn uitgesproken door de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond. De curator is in al 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	€ 529.265,- winst	€ 15.098,- winst

1.3 Balanstotaal

Balanstotaal per	30/9/2013	ultimo 2012
Geconsolideerd	€ 74.282.653,-	€ 81.294.605,-
Vennootschappelijk	€ 10.320.735,-	n.n.b.

1.4 Lopende procedures

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

a. Ingenieursbedrijf Oranjewoud BV en Croonen BV hebben de Vennootschap, Willemskwartier BV, NBO Project II BV, Nieuwe Borg Vastgoed NV en Nieuwe Borg Projectmanagement BV in rechte betrokken. Eiseressen stellen dat gedaagden toerekenbaar tekort zijn geschoten in de nakoming van hun betalingsverplichtingen op grond van een overeenkomst van opdracht. De procedure is aanhangig bij de Rechtbank Limburg, locatie Roermond.

---

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

b. Daarnaast is er een procedure aanhangig bij het Gerechtshof te 's-Hertogenbosch. Hamanz BV heeft geappelleerd tegen een veroordeling/vonnis van de Rechtbank Limburg. Geïntimeerden zijn de Vennootschap en een derde. De advocaat van de Vennootschap (mr. Hendriks) heeft zich onttrokken. De zaak stond op de rol van 3 juni 2014 voor arrest, zodat deze wegens het bepaalde in artikel 30 Fw niet ambtshalve wordt geschorst. Inmiddels staat de zaak op de rol van 29 juli 2014 voor arrest.

c. Klunder Architecten BV heeft als opdrachtnemer een overeenkomst gesloten met de Vennootschap. De Vennootschap zou toerekenbaar tekort zijn geschoten in de nakoming van haar betalingsverplichtingen op grond van voornoemde overeenkomst. Klunder Architecten BV heeft de Vennootschap vervolgens in rechte betrokken bij de Rechtbank Limburg, locatie Roermond. Op 12 maart 2014 is vonnis gewezen, waarbij de vordering van Klunder Architecten BV is toegewezen.

d. J.P. Van Dorst, Autobedrijf Van Dorst BV en Holding Jac. Van Dorst BV hebben de Vennootschap in rechte betrokken bij de Rechtbank Limburg, locatie Roermond. Eiseressen stellen een vordering te hebben op de Vennootschap uit hoofde van een koopovereenkomst. De Vennootschap zou toerekenbaar tekort zijn geschoten in haar betalingsverplichtingen. De procedure is ex artikel 29 Fw van rechtswege geschorst.

e. Vesteda Project BV heeft de Vennootschap in rechte betrokken bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw. Vesteda Project BV stelt dat de Vennootschap haar verplichtingen uit hoofde van een koopovereenkomst niet zou zijn nagekomen. De procedure is ex artikel 29 Fw van rechtswege geschorst.

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. De WGA Eigenrisicodragersverzekering is beëindigd. Restitutie van verzekeringspremies is niet aan de orde. De overige verzekeringen zijn vooralsnog gecontinueerd.

1.6 Huur

<u>Onroerende zaken</u>

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

Overig
De Vennootschap is een huurovereenkomst aangegaan met Ricoh ter zake de huur van printers/copiërs. Ricoh heeft de huurovereenkomst op 31 januari 2014 vanwege het faillissement beëindigd. De curator heeft afspraken gemaakt met Ricoh over de continuering van de huurovereenkomst.

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 inventaris.

3.7 *Verkoopopbrengst*
Niet van toepassing.

3.8 *Boedelbijdrage*
Niet van toepassing.

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

3.10 *Werkzaamheden*
Inventarisatie.

Voorraden/onderhanden werk

3.11 *Beschrijving*

Blijkens haar boekhouding heeft de Vennootschap een onderhanden werk post van euro 7.984.337,- ter zake 10 projecten. Een bedrag van 53.878,- heeft betrekking op grondverwerving. Als **bijlage 3** is een overzicht van de projectenportefeuille van de Vennootschap gevoegd. Niet alle 10 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.

Andere activa

3.15 *Beschrijving*

De Vennootschap is houdster van het volledige aandelenkapitaal in een vijftal 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 167.266,- negatief. Dit is echter een zuiver boekhoudkundige waardering die mogelijkerwijs niet strookt met de reële waarde. Met uitzondering van Kanaaldijk Noord BV, van welke vennootschap de Vennootschap vijftig procent van het aandelenkapitaal houdt, zijn alle dochtermaatschappijen failliet verklaard. Zie hieromtrent 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 28.000,-.

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 97.514,- 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 2.250.596,- van NBRED te vorderen. Vanwege het faillissement van NBRED is de rekening-courantvordering 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, analyse mate van inbaarheid vorderingen en overleg separatisten.

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 3.500.000,- + P.M. Dit is een schuld die voortvloeit uit een kredietovereenkomst die op 22 december 2011 is aangegaan door de Vennootschap, Nieuwe Borg Projectmanagement BV, Nieuwe Borg Ontwikkeling BV en NBRED. De Vennootschap is hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van deze schuld.

Financier 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 Ontwikkeling 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 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

---

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

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
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 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 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. 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.

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

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.

Financier G.E.A. Joosten
Uit hoofde van de kredietovereenkomst zijn de Vennootschap en Nieuwe Borg Ontwikkeling 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*
De Vennootschap heeft haar activiteiten reeds gestaakt. Van een voortzetting van de onderneming is geen sprake.

6.2 *Financiële verslaglegging*
Niet van toepassing.

6.3 *Werkzaamheden*
Inventarisatie.

Doorstart

6.4 *Beschrijving*
Het lijkt zeer onwaarschijnlijk dat de onderneming een doorstart zal maken. 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 voornamelijk 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 7 concurrente crediteuren zijn. Er zijn tot nu toe 12 vorderingen door concurrente crediteuren ingediend. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 5**. Er zijn meer vorderingen ingediend dan er voorkomen op de crediteurenlijst, omdat er vorderingen zijn ingediend die door de Vennootschap worden betwist en niet in de (crediteuren)administratie zijn geboekt. Ook zijn er vorderingen ingediend die betrekking hebben op door de Vennootschap verstrekte garanties c.q. borgstellingen voor verplichtingen van groepsmaatschappijen die niet in de crediteurenadministratie zijn geboekt.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren
Volgens de (crediteuren)administratie van de Vennootschap zou er voor een bedrag van circa euro 99.480,- aan vorderingen van concurrente crediteuren open staan. Er is tot nu toe voor een bedrag van circa euro 697.521,- aan vorderingen van concurrente crediteuren ingediend. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 5**.

De rechtmatigheid van de ingediende vorderingen wordt aan nader onderzoek onderworpen.

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
Niet van toepassing.

10. Overig

10.1 Termijn van afwikkeling faillissement

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

10.2 Plan van aanpak

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

10.3 Indiening volgend verslag

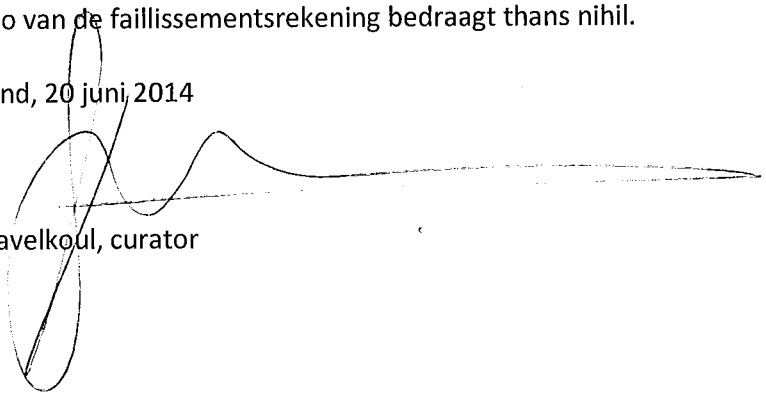
Binnen 6 maanden.

10.4 Werkzaamheden

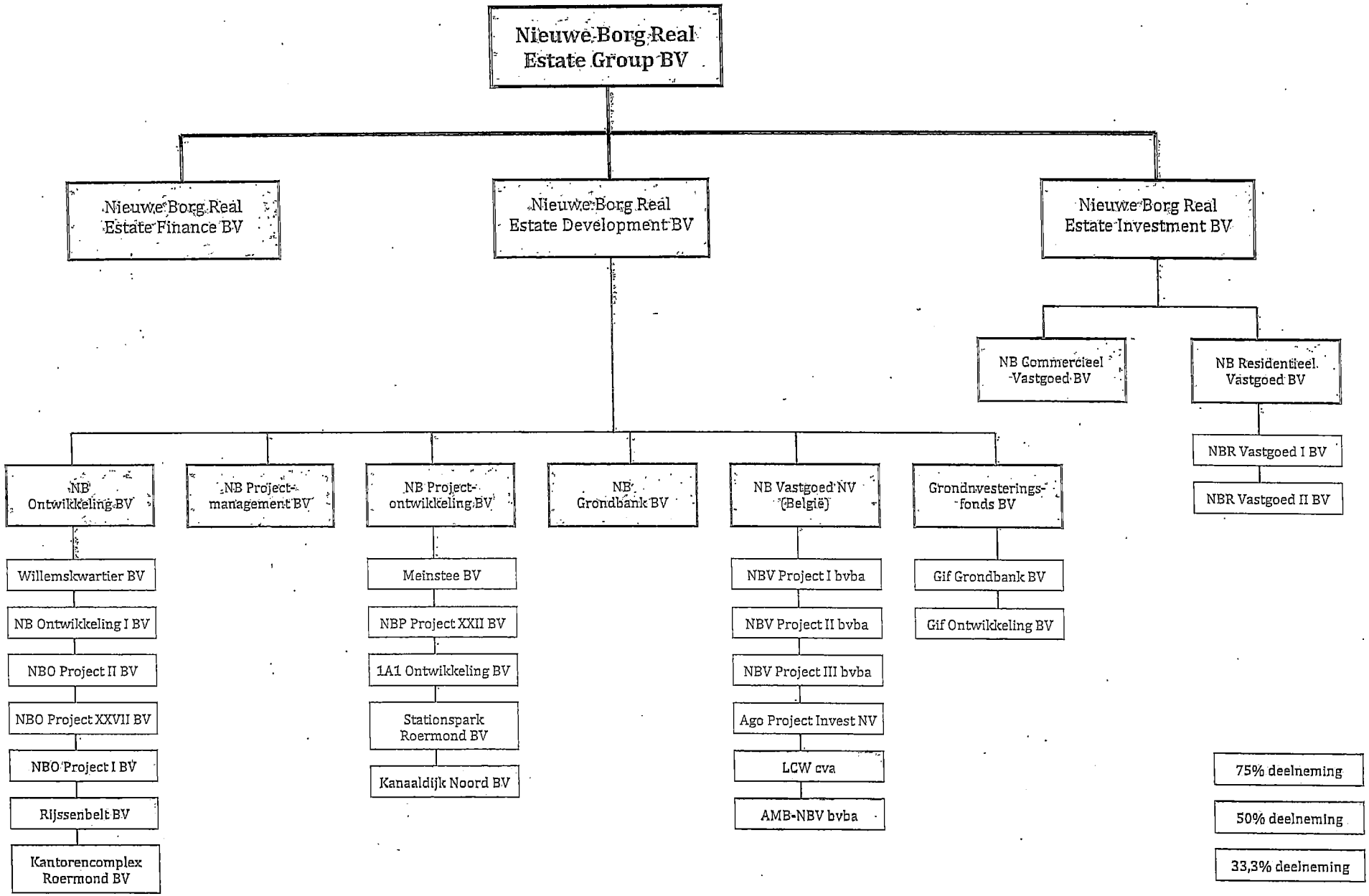
Al hetgeen met vorenstaande samenhangt.

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 Project-management BV
NB Project-ontwikkeling BV
NB Grondbank BV
NB Vastgoed NV (België)
Grondinvesterings-fonds 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