EERSTE OPENBARE VERSLAG EX ARTIKEL 73 FW IN HET FAILLISSEMENT VAN NIEUWE BORG REAL ESTATE DEVELOPMENT BV

Gegevens onderneming	:	**Nieuwe Borg Real Estate Development BV**
Faillissementsnummer	:	**F.04/14/45**
Datum uitspraak	:	**17 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	:	**Holding- en financieringsactiviteiten**
Personeel gemiddeld aantal	:	**6**
Verslagperiode	:	**17 februari 2014 t/m 15 mei 2014**
Bestede uren in verslagperiode	:	**960**
Bestede uren Totaal	:	**960**

Vooraf: aan Nieuwe Borg Real Estate Development 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 tot bewindvoerder is benoemd. Bij beschikking d.d. 17 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. <u>Algemeen</u>

Nieuwe Borg Real Estate Development 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 wordt beheerd vanuit de Vennootschap. Zij voert (indirect) de directie over 26 (klein)dochtermaatschappijen. Deze (klein)dochtervennootschappen zijn voornamelijk zogenaamde projectvennootschappen, waarin de projecten met name vanuit het 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 d. en e. hierna). Het bij de uitvoering van de projecten betrokken personeel was overwegend in dienst bij Nieuwe Borg Projectmanagement BV. Deze 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. Zie ook c. hierna.

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 en P.W.M. Siebers. Nieuwe Borg Real Estate Group BV (hierna te noemen: "**NBREG**") houdt als topholding het volledige aandelenkapitaal in de Vennootschap. 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

NBREG voert ook de directie over en houdt (als topholding) het volledige aandelenkapitaal in NBREI en in Nieuwe Borg Real Estate Finance BV. Met ingang van 22 januari 2014 is aan NBREI voorlopige surseance van betaling verleend. Op 6 maart 2014 is er aan deze definitieve surseance van betaling verleend voor de duur van één jaar. Aan de (klein)dochtermaatschappijen van NBREI is m.u.v. NBR Vastgoed II BV op 1 mei 2014 voorlopige surseance van betaling verleend. De curator is tevens bewindvoerder van NBREI en van diens (klein)dochtermaatschappijen. Nieuwe Borg Real Estate Finance BV drijft geen onderneming (meer) en heeft (nagenoeg) geen vermogen. Deze vennootschap verkeert niet in staat van faillissement.

d. Dochtermaatschappijen

De Vennootschap voert zelf de directie over en is houdster van het volledige aandelenkapitaal in een zestal dochtermaatschappijen, te weten:

1. Nieuwe Borg Ontwikkeling BV: aan deze vennootschap is met ingang van 22 januari 2014 voorlopige surseance van betaling verleend. Op 25 februari 2014 is ex artikel 242 Fw de voorlopige surseance van betaling ingetrokken onder gelijktijdige faillietverklaring;
2. Nieuwe Borg Projektontwikkeling BV: aan deze vennootschap is met ingang van 22 januari 2014 voorlopige surseance van betaling verleend. Op 25 februari 2014 is ex artikel 242 Fw de voorlopige surseance van betaling ingetrokken onder gelijktijdige faillietverklaring;

3. Nieuwe Borg Projectmanagement: deze vennootschap is bij vonnis d.d. 22 januari 2014 failliet verklaard.
4. Nieuwe Borg Grondbank BV.
5. 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
6. Grondinvesteringsfonds BV. Deze vennootschap is op 1 mei 2014 failliet verklaard.

De faillissementen zijn uitgesproken door de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond. Mr. H.E.C. Savelkoul is daarin tot curator aangesteld.

e. Kleindochtermaatschappijen

Een viertal dochtermaatschappijen van de Vennootschap, waaronder de bovengenoemde gefailleerde vennootschappen, houden op hun beurt de aandelen in het kapitaal van een twintigtal dochtermaatschappijen. Dit zijn allen vennootschappen waarin één of meerdere projecten zijn ondergebracht. Voor een overzicht wordt verwezen naar het organogram van de Groep in **bijlage 1**. Uit het organogram blijkt ook het percentage van het aandelenkapitaal dat de desbetreffende dochtermaatschappijen houden in de kleindochtermaatschappijen. De navolgende besloten kleindochtervennootschappen 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
- GIF Grondbank BV op 1 mei 2014
- GIF Ontwikkeling BV op 1 mei 2014
- 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 14 mei 2014

1.2 Winst en verlies

Winst en verlies per	ultimo 2013	ultimo 2012
Geconsolideerd (inclusief deelnemingen)	€ 10.223.498,- verlies	€ 739.609,- winst
Vennootschappelijk (exclusief deelnemingen)	€ 1.523.047,- verlies	€ 439.541,- winst

1.3 Balanstotaal

Balanstotaal per	ultimo 2013	ultimo 2012
Geconsolideerd	€ 74.282.653,-	€ 81.294.605,-
Vennootschappelijk	€ 29.838.574,-	€ 42.790.280,-

1.4 *Lopende procedures*

De Vennootschap is in drie juridische procedures verwikkeld.

a. Er wordt een procedure gevoerd tegen Arcadis Nederland BV. Zij heeft een vordering ingesteld tegen de Vennootschap en Nieuwe Borg Ontwikkeling BV ten titel van - kort gezegd - overeenkomst. De procedure wordt gevoerd bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant. De procedure is van rechtswege geschorst ex artikel 29 Fw.

b. Een procedure wordt gevoerd tegen de Belgische vennootschappen Prologis Holding I BVBA en Prologis Holding II BVBA. Zij hebben een vordering ingesteld tegen de Vennootschap, Nieuwe Borg Vastgoed NV, Nieuwe Borg Project I BV en de heer P.W.M. Siebers. De procedure wordt gevoerd voor de rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel. De procedure staat op 6 juni 2014 voor pleidooi.

c. Tot slot wordt er een procedure bij de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, gevoerd tegen de vereniging Laurentius. Zij heeft een vordering ingesteld tegen de Vennootschap, Stationspark Roermond BV en de heer P.W.M. Siebers als borg. Deze procedure is ten aanzien van de Vennootschap (en Stationspark Roermond BV) van rechtswege geschorst ex artikel 29 Fw.

1.5 *Verzekeringen*

De Vennootschap heeft de gebruikelijke verzekeringen gesloten ten behoeve van zichzelf en de Groep, te weten een WGA Eigenrisicodragersverzekering, Collectieve Ongevallen-verzekering, Aansprakelijkheidsverzekering Bedrijf, WEGAM-verzekering, Inventaris-/Goederenverzekering en een Reconstructiekostenverzekering. De overige verzekeringen zijn vooralsnog gecontinueerd. 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 aan de Lanterdijk 10 te (6116 AH) Roosteren wordt door de Vennootschap 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 van de Vennootschap in de zin van artikel 2:24b BW.

De huurovereenkomst is vooralsnog niet beëindigd.

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 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 18 februari 2014 is toegewezen.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Ten tijde van de faillietverklaring had de Vennootschap 6 werknemers in dienst.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

In het jaar voorafgaand aan haar faillissement waren er eveneens 6 personeelsleden bij de Vennootschap in dienst.

2.3 Datum ontslagaanzegging

Op 18 februari 2014 heeft de curator met machtiging van de Rechter-Commissaris de arbeidsovereenkomsten opgezegd.

2.4 Werkzaamheden

Inventarisatie, overleg verhuurder, onderzoek financiële administratie, onderzoek oorzaak faillissement, ontslag personeel, overleg UWV, et cetera.

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving

De Vennootschap beschikt niet over onroerende zaken.

3.2 Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.3 *Hoogte hypotheek*
Niet van toepassing.

3.4 *Boedelbijdrage*
Niet van toepassing.

3.5 *Werkzaamheden*
Inventarisatie.

Bedrijfsmiddelen

3.6 *Beschrijving*
De Vennootschap beschikt over kantoorinventaris die per ultimo 2013 in de administratie is geactiveerd voor een bedrag euro 90.323,-.

3.7 *Verkoopopbrengst*
Nog niet van toepassing.

3.8 *Boedelbijdrage*
Met Rabobank en FGH Bank (zie nummer 5.3) is een boedelbijdrage overeengekomen.

3.9 *Bodemvoorrecht fiscus*
Er is (vooralsnog) sprake van een bodemvoorrecht van de fiscus, nu er sprake is van een vordering van de fiscus ter zake loon- een omzetbelasting. Zie hieromtrent ook nr. 8.2.

3.10 *Werkzaamheden*
Inventarisatie, overleg separatisten en fiscus, taxatie- en verkoopactiviteiten.

Voorraden/onderhanden werk

3.11 *Beschrijving*
Blijkens haar boekhouding dient de Vennootschap nog een bedrag van euro 360.000,- te factureren aan groepsmaatschappijen ter zake managementvergoeding. De (inbaarheid van deze) onderhandenwerkpositie wordt nader onderzocht.

3.12 *Verkoopopbrengst*
Niet van toepassing.

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

3.14 *Werkzaamheden*
Inventarisatie en overleg separatisten.

Andere activa

3.15 *Beschrijving*
De Vennootschap is houdster van het volledige aandelenkapitaal in een zestal dochtervennootschappen, waarvan een viertal dochters op hun beurt de aandelen houden in in totaal twintig dochtermaatschappijen. Deze projectvennootschappen exploiteren de

verschillende projecten. 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 10.336.484,-.

Voorts heeft de Vennootschap een beleggingsportefeuille in kunst. Volgens de (financiële) administratie van de Vennootschap zou deze per ultimo 2013 een waarde hebben van euro 228.000,-.

3.16 Verkoopopbrengst
Vooralsnog niet van toepassing.

3.17 Werkzaamheden
Inventarisatie, overleg separatisten, taxatie- en verkoopactiviteiten.

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren
De Vennootschap heeft geen vorderingen op handelsdebiteuren. Wel heeft de Vennootschap vorderingen op groepsmaatschappijen die in totaal circa euro 760.000,- bedragen. Deze vorderingen lijken vooralsnog oninbaar.

4.2 Opbrengst
Er is (vooralsnog) geen opbrengst.

4.3 Boedelbijdrage
Met Rabobank en FGH Bank (zie nummer 5.3) is een boedelbijdrage overeengekomen.

4.4 Werkzaamheden
Inventarisatie, overleg separatisten, onderzoek naar (inbaarheid van) vorderingen 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 24 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 kredietovereenkomst die is aangegaan door de Vennootschap, Nieuwe Borg Projectmanagement BV, Nieuwe Borg Projektontwikkeling BV en Nieuwe Borg Ontwikkeling BV. Het krediet is ten gunste gekomen van verschillende groepsmaatschappijen. 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, Nieuwe Borg Ontwikkeling BV en Nieuwe Borg Grondbank BV. De Vennootschap en de mede-kredietnemers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van het krediet.

BAM Woningbouw
BAM Woningbouw heeft een vordering op de Vennootschap ten bedrage van circa euro 3.500.000,-. + P.M. Dit betreft een financiering die is verstrekt aan NBO Project II BV ten bedrage van euro 3.500.000,-. De Vennootschap, NBO Project II BV en Nieuwe Borg Ontwikkeling I BV zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van de lening.

BNP Paribas Fortis
De Vennootschap heeft een "hoofdelijk en ondeelbare borgstelling" naar Belgisch recht ten belope van euro 405.000,- afgegeven tot zekerheid voor de nakoming van een door BNP Paribas Fortis aan Nieuwe Borg Vastgoed NV en Ago Invest Project NV verstrekt krediet ten bedrage van euro 1.664.000,-.

Aannemersbedrijf Louis Scheepers BV (Volker Wessels concern)
Aannemersbedrijf Louis Scheepers BV heeft een vordering op de Vennootschap van circa 1.167.954 euro ter zake een verstrekte geldlening.

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 NBO en Nieuwe Borg Projektontwikkeling BV ten bedrage van euro 2.600.000,- + P.M., voor welke terugbetaling de Vennootschap borg staat.

5.2 *Leasecontracten*
De Vennootschap heeft overeenkomsten gesloten ter zake de operational lease van 2 voertuigen. De lease-overeenkomsten zijn beëindigd en de voertuigen zijn geretourneerd.

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. Daarnaast is een wederzijdse niet-stille zekerhedenregeling (overwaarde arrangement) met FGH Bank 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[1] zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van de schuld aan Rabobank:

1. NBREI
2. de Vennootschap
3. Nieuwe Borg Ontwikkeling
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

---

1 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 een deel van 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. Nieuwe Borg Ontwikkeling
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.

ABN AMRO Bank
Op grond van de kredietovereenkomst zijn de Vennootschap, Nieuwe Borg Projectmanagement BV, Nieuwe Borg Projektontwikkeling BV en Nieuwe Borg Ontwikkeling BV 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 Nieuwe Borg Ontwikkeling BV. 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.

Van Lanschot Bankiers
Uit hoofde van de kredietovereenkomst zijn de Vennootschap, Nieuwe Borg Ontwikkeling BV 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 Nieuwe Borg Ontwikkeling BV en Nieuwe Borg Grondbank BV. De hypothecaire inschrijving bedraagt euro 4.340.000,-. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 2.C**.

BAM Woningbouw
Uit hoofde van de kredietovereenkomst zijn de Vennootschap, Nieuwe Borg Ontwikkeling I BV en Nieuwe Borg Grondbank BV hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van het krediet.

Tot zekerheid voor de terugbetaling van het door BAM Woningbouw verstrekte krediet is er aan BAM Woningbouw een eerste bankhypotheek verstrekt op onroerende zaken van Nieuwe Borg Ontwikkeling I BV en NBO Project II BV. De hypothecaire inschrijving bedraagt euro 4.340.000,-. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 2.C**.

BNP Paribas Fortis
De Vennootschap heeft een "hoofdelijk en ondeelbare borgstelling" naar Belgisch recht ten belope van € 405.000,- afgegeven tot zekerheid voor de nakoming van een door BNP aan

dochtervennootschappen Nieuwe Borg Vastgoed NV en Ago Invest Project NV verstrekt krediet ten bedrage van euro 1.664.000,-.

Aannemersbedrijf Louis Scheepers BV (Volker Wessels concern)
Tot zekerheid voor de terugbetaling van de lening van Aannemersbedrijf Louis Scheepers BV aan de Vennootschap is de heer P.W.M. Siebers hoofdelijk aansprakelijk.

G.E.A. Joosten
Tot zekerheid voor de terugbetaling van de lening die Joosten heeft verstrekt aan NBO en Nieuwe Borg Projektontwikkeling BV hebben de Vennootschap en de heer P.W.M. Siebers een borgtocht verstrekt.

5.4 *Separatistenpositie*
Zie 5.3

5.5 *Boedelbijdragen*
Met de separatisten Rabobank en FGH (zie nummer 5.1) 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*
Een doorstart van de onderneming is niet aan de orde. Daarentegen zullen projecten van (klein)dochtervennootschappen waarschijnlijk bij (aan) derden worden ondergebracht (verkocht). 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 - door de aanvraag en verlening van voorlopige surseance van betaling - gewijzigde omstandigheden van de Vennootschap.

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

7.5 Onbehoorlijk bestuur
De curator onderzoekt nog of er sprake is van (on)behoorlijk bestuur.

7.6 Paulianeus handelen
De curator onderzoekt nog of er sprake is van paulianeus handelen.

7.7 Werkzaamheden
Inventarisatie, boekenonderzoek en onderzoek naar paulianeus en/of onrechtmatig handelen.

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

De boedelvorderingen worden voornamelijk gevormd door het salaris van de curator, door het UWV overgenomen loonverplichtingen die na datum faillissement zijn ontstaan alsmede vorderingen van dwangcrediteuren.

8.2 Preferente vorderingen van de fiscus

Volgens opgave van de fiscus verstrekt zou de fiscale schuld van de Vennootschap circa euro 181.117,- bedragen ter zake loonheffingen.

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 3**.

8.3 Preferente vorderingen van het UWV

Het UWV heeft een preferente vordering ter zake de door het UWV overgenomen loonverplichtingen van voor de faillissementsdatum, maar het UWV heeft nog geen vordering in het faillissement ingediend.

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 30 concurrente crediteuren zijn. Er is tot nu toe een vijftiental vorderingen door concurrente crediteuren ingediend. De lijst van crediteuren is als **bijlage 4** bijgevoegd.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Volgens de crediteurenadministratie van de Vennootschap zou er voor een bedrag van circa euro 650.000,- aan vorderingen van concurrente crediteuren open staan. Er is tot nu toe voor een bedrag van circa euro 3.847.032,- aan vorderingen van concurrente crediteuren ingediend.

Het verschil tussen het bedrag volgens de crediteurenadministratie van de Vennootschap en de ingediende vorderingen wordt verklaard door het feit dat er vorderingen zijn ingediend die door de Vennootschap worden betwist, alsmede dat er vorderingen zijn ingediend die betrekking hebben op door de Vennootschap verstrekte garanties c.q. borgtochten voor verplichtingen van groepsmaatschappijen. Deze worden thans onderzocht.

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 de Vennootschap en haar (klein)dochtermaatschappijen geconsolideerd kunnen worden afgewikkeld.

8.8 Werkzaamheden
Inventarisatie, overleg en correspondentie met crediteuren.

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 thans nog niet te overzien op welke termijn 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. beoordeling rechtmatigheid vorderingen van crediteuren;
6. afwikkeling.

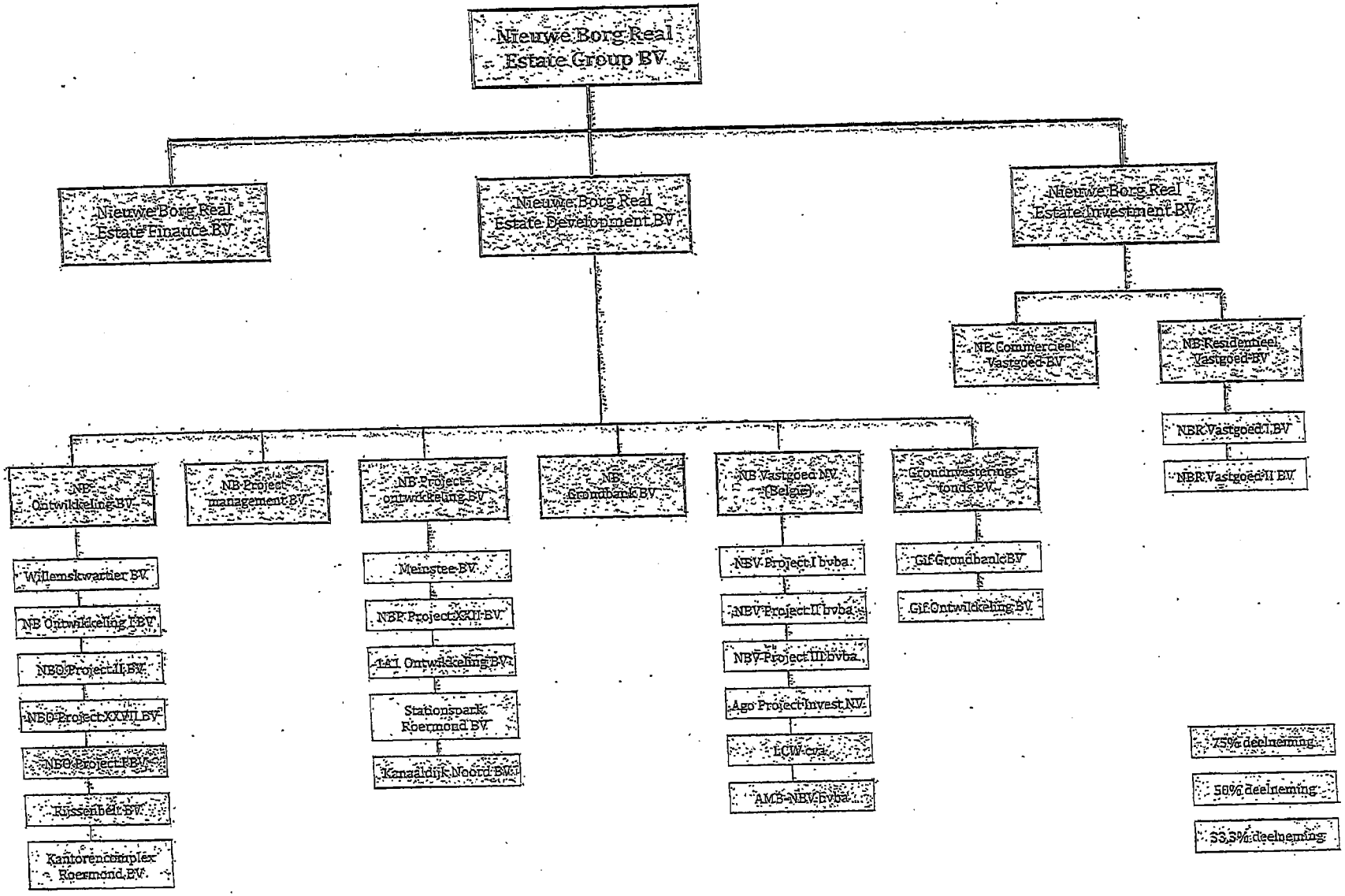
De onder 1 en 2 genoemde werkzaamheden zijn grotendeels afgerond, maar blijven aan nader onderzoek onderhevig.

10.3 Indiening volgend verslag
Binnen 6 maanden.

10.4 Werkzaamheden
Al hetgeen met vorenstaande samenhangt.

Het saldo van de faillissementsrekening bedraagt thans euro 15.003,60. Voor een recapitulatie wordt verwezen naar **bijlage 3**.

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 Groundbank BV
NB Vastgoed NV (België)
Grondinvesteringsfonds BV
Willemskwartier BV
NB Ontwikkeling I BV
NBO Project II BV
NBO Project XXVII BV
NBO Project BV
Rissenbeek BV
Kantorencomplex Roermond BV
Meinstee BV
NBP Project XXII BV
1-A-1 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 Groundbank BV
Gif Ontwikkeling BV
75% deelneming
50% deelneming
33,3% deelneming