

FAILLISEMENTSVERSLAG

No. 1

d.d. 31 december 2012

in de faillissementen van de vennootschappen

behorende tot de TCN Groep

Gegevens vennootschappen	:	TCN UROP SE en dochtervennootschappen
Faillissementsnummer	:	S 12/42 en F 12/713
Datum uitspraak	:	30 oktober 2012 (surseance van betaling) 23 november 2012 (faillissement)
Curatoren	:	Mr. A. van der Schee, Mr. J. Westerhof
Rechter-commissaris	:	Mr. Y. Sneevliet
Verslagperiode	:	Tot en met 14 december 2012
Bestede uren in verslagperiode	:	Surseance periode (tot 22 november) 298,80 uur Faillissementsperiode (vanaf 22 november) 563,20 uur
Saldi faillissementsrekeningen	:	TCN Urop SE € 936.068,39 TCN Sports Business Center Holding B.V. € 24.435,17 Brandboxx Almere B.V. € 70.546,71 Brandboxx Ventures B.V. € 1.749,77 Home Trade Center B.V. € 7.915,31 Brandboxx Ventures Hannover B.V. € 87.859,27 TCN Property Projects B.V. € 23.083,49 TCN SIG Assets B.V. € 1.240,85 TCN Schnitzelparadijs B.V. € 23.605,25

Verwezen wordt **bijlage 1** voor een compleet overzicht van de vennootschappen, de faillissementsdata en faillissementsnummers.

Opmerkingen vooraf

Dit is het aanvangsverslag van de curatoren van de TCN Groep. Dit aanvangsverslag bestrijkt alle failliete vennootschappen zoals genoemd op bijlage 1.

Het verslag bestrijkt de periode vanaf het moment dat aan de diverse TCN vennootschappen surséance van betaling is verleend (vanaf 30 oktober 2012), alsmede de eerste periode van het faillissement (afhankelijk van de vennootschap vanaf 2 november 2012) tot en met 14 december 2012.

Het faillissement van TCN is omvangrijk en complex. De TCN groep omvat ongeveer 100 vennootschappen en er zijn vele kruisverbanden voor wat betreft de diverse financieringen, hoofdelijke aansprakelijkheden, borgstellingen over en weer en aanzienlijke inter-company rekening-courant verhoudingen. Op vereenvoudigde wijze wordt in dit aanvangsverslag de huidige stand van zaken weergegeven conform de daarvoor geldende richtlijnen. Daarbij zijn niet alle onderlinge juridische verhoudingen weergegeven.

De curatoren benadrukken dat de informatie in dit verslag onderwerp is van nader onderzoek. Deels is afgegaan op informatie van derden, waaronder informatie van PWC en DVDW advocaten. In een later stadium kan blijken dat deze informatie moet

worden aangepast. Omtrent de volledigheid en juistheid van de in dit verslag opgenomen gegevens kan dan ook nog geen uitspraak worden gedaan.

Aan dit faillissementsverslag en/of volgende verslagen kunnen geen rechten worden ontleend. Niets in dit verslag kan worden geïnterpreteerd als een erkenning van aansprakelijkheid, noch als afstand van enig recht.

o Algemene informatie voor crediteuren en leveranciers

o.1 Crediteuren

De curatoren maken om praktische redenen gebruik van de diensten van Crediteurenlijst.nl. Crediteuren zijn en worden verzocht hun vorderingen, voor zover deze zien op de periode tot datum faillissement, uitsluitend in te dienen via www.crediteurenlijst.nl.

Voor zover de curatoren overeenkomsten met leveranciers gestand hebben gedaan en aldus verzocht hebben om voortzetting van de dienstverlening van bepaalde leveranciers, dan dienen de vorderingen van deze leveranciers, voor zover deze zien op de na datum faillissement verrichte diensten en leveringen niet ingediend te worden via www.crediteurenlijst.nl. Dit zijn dan zogenoemde boedelvorderingen en deze zullen door de boedel worden voldaan.

o.2 Leveranciers

Een groot aantal leveranciers is nodig voor een voortzetting van de activiteiten van gefailleerden. Daarbij moet gedacht worden aan nutsvoorzieningen, schoonmaak, beveiliging etc. in de panden met huurders. Waar opportuun heeft de boedel de overeenkomsten met deze leveranciers gestand gedaan en zullen de verschuldigde bedragen vanaf datum faillissement als boedelschuld worden voldaan.

1 Inleiding

1.1 Overzicht belangrijkste gebeurtenissen en werkzaamheden

Na de aanstelling door de Rechtbank Utrecht tot bewindvoerder in de surseance van TCN Urop SE op 30 oktober 2012 hebben bewindvoerders gedurende de eerste weken kennis genomen van de diverse activiteiten die binnen de groep van ondernemingen van TCN Urop SE worden ontplooid. Gezien de omvang van de groep zijn de verschillende projecten en entiteiten gefaseerd besproken, door middel van zogenoemde business cases. In een business case werden de activiteiten van een vennootschap of een staak van vennootschappen aan de orde gesteld, tezamen met een overzicht van de financiële en juridische gegevens, zoals de balansen en V&W-rekening. Tot slot werd per business case bijzondere aandacht geschonken aan de positie van de financier(s).

Gezien het aantal projecten en entiteiten heeft het verkrijgen van overzicht enkele weken geduurd. Ook is er in de eerste weken intensief contact onderhouden met de diverse financiers van de TCN groep. De afspraak die met een van de financiers, en met instemming van alle andere financiers, is gemaakt, betrof de mogelijkheid de geïncasseerde huurpenningen te gebruiken voor de betaling van (dwang)crediteuren. Voorts hebben alle financiers, met uitzondering van ABN AMRO Bank N.V. ingestemd met het voortduren van de zogenoemde 'rente-oprol'. Daarmee waren sursieten in staat aan hun lopende verplichtingen – in ieder geval op de korte termijn – te voldoen. De financiers hechtten voorts aan een afronding van het door PWC opgestelde rapport, om op die manier inzicht te verkrijgen in de toestand van de vennootschappen en een mogelijke voortzetting van de activiteiten binnen of buiten faillissement. Nadat daartoe de nodige middelen ter beschikking zijn gesteld, heeft PWC het rapport inderdaad afgerond en heeft vervolgens bespreking daarvan met de diverse financiers plaatsgevonden.

Bij bewindvoerders ontstond gaandeweg een steeds beter inzicht in de financiële situatie binnen de verschillende vennootschappen. Ook met de fiscus is uitvoerig gesproken over de bestaande fiscale schulden en de diverse fiscale eenheden. Allengs werd duidelijk dat vele vennootschappen binnen die fiscale eenheden niet aan hun lopende financiële verplichtingen konden voldoen. Voor de topholding TCN Urop SE, met geen eigen kasstroom maar wel vele financiële verplichtingen, inclusief fiscale verplichtingen was de situatie het meest nijpend. Hetzelfde gold ook voor de directe dochtervennootschap TCN Assets B.V. Maar ook enkele andere juridische entiteiten bleken niet verder financierbaar. Het meest pregnante voorbeeld daarvan was TCN Property Projects, waarin nagenoeg alle arbeidsovereenkomsten met werknemers van TCN groep die voor de diverse projecten werkzaamheden verrichtten, geclusterd waren. Deze vennootschap werd gefinancierd door andere TCN vennootschappen, doch met de surseance/ het faillissement van de topholding werd de voortzetting van de cashpool onmogelijk. Daarmee ontstond een acuut liquiditeitsstekort binnen die vennootschap, waardoor de lonen van november 2012 niet meer konden worden voldaan. Dit heeft geleid tot het faillissement van TCN Property Projects B.V. op 19 november 2012. Het einde van de cashpool en de duidelijkheid over de juridische positie betekende ook het einde van de afspraak met een van de financiers, waardoor bewindvoerders zich genoodzaakt zagen de faillissementen van vele vennootschappen van de TCN groep uit te lokken.

Met een belangrijke financier van TCN, SNS PF is overeengekomen dat het door haar gefinancierde vastgoed wordt verhangen en ondergebracht in een nieuw op te richten entiteit binnen TCN (zie ook hierna). Het betreft een 9-tal objecten/projecten die op deze wijze min of meer buiten de organisatie worden gebracht waarbij het beheer en de exploitatie door een met SNS PF gelieerde asset-organisatie geschied. De boedel ontvangt hiervoor een bedrag van € 4 mio gebaseerd op 4 maanden huur te rekenen van 1 december 2012. Vanaf 1 januari 2013 zijn de kosten van de exploitatie en beheer en ook de opbrengsten hiervan voor SNS PF. In de komende verslagperiode wordt verder invulling gegeven aan de uitwerking van deze overeenkomst.

Ten behoeve van de verdere afwikkeling van het grote aantal projecten hebben curatoren in overleg met de RC en na accordering en afstemming met het UWV aan een 19 tal medewerkers verzocht nog voor de boedel te blijven werken en in deze gevallen het ontslag ingetrokken cq opgeschort. Steeds zal worden onderzocht of en in hoeverre het te verantwoorden is om de medewerkers aan de boedel te blijven verbinden.

Curatoren hebben prioriteit gegeven aan die projecten waarbij een partner betrokken is, waar personeel aan verbonden is en waar veel (onder)huurders bij betrokken zijn. Curatoren hopen voor het einde van het jaar HTC, Brandboxx Almere, TCN Sports Business Center TCN Blauw, TCN Schnitzelparadijs, Brennerpas en TCN Mediapark te hebben afgewikkeld. Voorts is er binnen TCN een viertal Datahotels (te Eemshaven, Groningen, Rotterdam en Hilversum) waar curatoren de nodige aandacht aan hebben besteed. Ook aan de buitenlandse projecten zoals Brandboxx Hannover, Brandboxx Salzburg, TCN UK en Express Park Holding had de bijzondere aandacht van curatoren. In de eerstvolgende verslagen wordt hierop teruggekomen.

2 Inventarisatie

2.1 Algemeen

Bijlage 1 bevat een opgave van de groepsmaatschappijen die in staat van faillissement zijn verklaard.

Bijlage 2 bevat een overzicht van de structuur.

De TCN Groep omvat ongeveer 100 vennootschappen met de Europese Vennootschap TCN Urop SE als topholding. De activiteiten bestaan voornamelijk uit het (her)ontwikkelen van vastgoed en de exploitatie en het beheer hiervan. De (her)ontwikkeling vond plaats in de tak van TCN Assets B.V. De feitelijke uitvoering van het beheer in de tak van TCN Property Projects B.V. Het personeel is ook grotendeels in dienst van laatstgenoemde vennootschap.

Het grootste deel van de projecten bevindt zich in Nederland. Verder zijn er projecten in Duitsland, Spanje, Engeland en Oostenrijk. Panden werden aangekocht met het doel deze te herontwikkelen en vervolgens te exploiteren door middel van verhuur aan derden.

Brandboxx Management Hannover GmbH is in Duitsland in staat van faillissement verklaard. De curator is de heer Dr. Hölzle te Hannover.

Voor een nadere beschrijving van de diverse projecten binnen de diverse vennootschappen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

2.2 Directie en organisatie

De heren A.J.T.C. van Raak en P.R. Zwart zijn bestuurder van TNC UROP SE.

De heer P.R. Zwart is ook enig bestuurder van TCN Assets B.V., TCN Property Projects B.V., TCN Property Services B.V., alsmede van alle vennootschappen waarvan TCN Assets B.V. en TCN Property Services B.V. enig aandeelhouder zijn.

De heer P.R. Zwart is tevens enig bestuurder van Plano Di Volo B.V., TCN N.V., TCN Sports Business Center Holding B.V., B.V. BPA Hes-West, TCN-MCE B.V., Trends & Trade Bleiswijk Asset B.V., World Forum Convention Center B.V. en TCN SIG Assets B.V.

Van Congresrestaurant B.V. is het reeds gefailleerde World Forum Convention Center B.V. enig bestuurder.

2.3 Financiële cijfers

TCN Urop SE	2012 (*)	2011 (**)	2010 (***)
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	36.400.980	49.803.748	59.897.706
Verkoopopbrengsten	3.360.443	16.492.495	35.698.552
Overige opbrengsten	32.044.726	58.346.800	28.864.062
Netto resultaat	(84.846.384)	(19.080.150)	11.622.877
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	410.013.526	507.835.647	523.856.407
Debiteuren totaal	894.902	4.567.531	6.381.759
Crediteuren totaal	19.131.189	13.364.776	13.732.896
Eigen vermogen	(73.634.235)	11.211.780	30.291.929
Hypothecaire leningen	98.764.713	337.742.098	361.674.301
Balans totaal (**)	476.313.234	592.367.555	619.137.556

(*) Cijfers zijn ontleend aan YTD Q3 2012, geen accountantscontrole toegepast

(**) Cijfers zijn ontleend uit concept jaarrekening 2011, geen accountantscontrole toegepast

(***) Cijfers zijn ontleend aan definitieve jaarrekening 2010

2.4 Lopende procedures

TCN Arnheims Buiten B.V. is aangesproken door BGB MCE C.V. (BAM-Giesbers) in verband met een vermeende bodemverontreiniging. Hierover loopt een procedure bij het Nederlands Arbitrage Instituut. Voor datum faillissement was er reeds een schikking bereikt. Onderzocht moet worden welke invloed het faillissement heeft op de uitvoering van deze schikking.

TCN Assets B.V. is door NV Kema gedagvaard in verband met aflossing van de Vendor Loan verstrekt door NV KEMA aan TCN Assets BV voor verwerving van Business Park Arnhem B.V. (thans TCN Arnhems Buiten BV). Deze procedure zal vermoedelijk geroyeerd kunnen worden.

Home Trade Center B.V. is bij Rechtbank en Hof veroordeeld in een procedure met meerdere eisers in verband met een afgelasting van meubelverkoop op zondagen. Voor de exacte vaststelling van de schade dient door de eisers nog een schadestaatprocedure opgestart te worden. Dit zal vermoedelijk door het faillissement niet meer gebeuren.

2.5 Verzekeringen

De verzekeringen benodigd voor het vastgoed en de verdere exploitatie hiervan zijn door de curatoren in stand gehouden. De verschuldigde premies zullen als boedelschuld worden voldaan.

2.6 Huur

Er zijn een groot aantal huurrelaties. TCN vennootschappen zijn in veel gevallen of huurder en/of verhuurder. Diverse vennootschappen hebben een huurrelatie met TCN Assets B.V. waarbij er vervolgens onderhuurovereenkomst met derden zijn gesloten. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4 van dit verslag.

Voor diverse objecten least TCN kantoormeubilair, fitnessapparatuur of overige roerende zaken. Voor zover nodig en indien mogelijk worden deze huurovereenkomsten voortgezet. Het eventueel opeisen van goederen wordt voorkomen doordat waar nodig een afkoelingsperiode wordt gelast. Het bodemvoorrecht van de fiscus is mogelijk van toepassing op (een deel van) deze roerende zaken.

2.7 Oorzaak faillissement

Curatoren zullen de oorzaak van het faillissement onderzoeken en hier in een later openbaar verslag op terugkomen.

2.8 Fiscaliteit

2.8.1 Omzetbelasting

Binnen de TCN groep zijn er twee fiscale eenheden voor de omzetbelasting, waarvan verreweg de meeste vennootschappen onderdeel zijn.

Binnen de grootste fiscale eenheid voor de omzetbelasting ten name van TCN UROP SE, TCN SIG Real Estate B.V. c.s. is sprake van een openstaande omzetbelastingschuld van circa € 4 miljoen. Deze schuld is als volgt opgebouwd:

- € 3,7 miljoen heeft betrekking op de niet (volledige) afgedragen omzetbelasting over het tijdvak Q2 en Q3 2011 van de fiscale eenheid TCN UROP SE, TCN SIG Real Estate B.V. c.s.
- € 0,3 miljoen heeft betrekking op de niet volledig afgedragen omzetbelasting over het tijdvak Q3 2012 van de fiscale eenheid TCN UROP SE, TCN SIG Real Estate B.V. c.s.

In bovenstaand saldo is vooralsnog geen rekening gehouden met de omzetbelasting verplichting/ vordering van de fiscale eenheid entiteiten over het 4^e kwartaal 2012.

De entiteiten die onderdeel uitmaken van de fiscale eenheid omzetbelasting zijn uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor de betaling van de belastingschulden van de in de fiscale eenheid opgenomen entiteiten.

2.8.2 Vennootschapsbelasting

Binnen de TCN groep zijn vier fiscale eenheden voor de vennootschapsbelasting.

De aangiften vennootschapsbelasting zijn tot en met het jaar 2009 ingediend bij de Belastingdienst, met uitzondering van de aangifte vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid TCN SIG Real Estate B.V. De aangifte vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid TCN SIG Real Estate B.V. is ingediend tot en met het jaar 2010.

Bij de meeste fiscale eenheden vennootschapsbelasting danwel zelfstandig vennootschapsbelastingplichtige entiteiten is sprake van compensabele verliezen.

2.8.3 Loonbelasting

Binnen de TCN groep vindt verloning van personeel plaats in een drietal entiteiten, namelijk in de entiteit TCN Property Projects B.V., TCN Mediapark B.V. en World Forum Convention Center N.V. De meeste werknemers hebben een arbeidsovereenkomst met TCN Property Projects B.V. en worden vanuit TCN Property Projects B.V. doorbelast naar de onderliggende entiteiten.

Binnen TCN Property Projects B.V. is sprake van een openstaande loonbelastingsschuld van circa € 1,4 miljoen (stand eind oktober 2012). Deze schuld is opgebouwd uit:

- € 1,2 miljoen uit hoofde van een naheffingsaanslag over het tijdvak 2005 t/m 2009 opgelegd naar aanleiding van een boekenonderzoek loonbelasting/ premie volksverzekeringen, premies werknemersverzekeringen en inkomensafhankelijke bijdrage zorgverzekeringswet.
- € 0,2 miljoen uit hoofde van de loonbelastingverplichting over het tijdvak september 2012 met betrekking tot de entiteiten TCN Property Projects B.V., TCN Mediapark B.V. en World Forum Convention Center N.V.

3 Personeel

3.1 Aantal ten tijde van faillissement

Naam vennootschap	Aantal medewerkers	Aantal FTE
TCN Property Projects B.V.	113	92,5
TCN Media Park B.V.	7	5,7
World Forum Convention Center N.V.	1	1
Brandboxx Management Hannover GmbH	6	5,2
Brandboxx Salzburg GmbH	27	22
TCN UK Ltd	6	6
Totaal	160	138,4

Hierbij wordt opgemerkt dat de buitenlandse vennootschappen, met uitzondering van Brandboxx Management Hannover GmbH niet in staat van faillissement verkeren.

3.2 Ontslag werknemers

Op de navolgende data zijn de diverse personeelsleden ontslag aangezegd.

TCN Property Projects B.V.

21 november 2012

TCN Media Park B.V.
World Forum Convention Center N.V.

27 november 2012
10 december 2012

Het UWV heeft vervolgens uitvoering gegeven aan de loongarantieregeling. De salarissen van de werknemers waren tot en met oktober 2012 betaald.

De curatoren hebben in het kader van de Wet Melding Collectief Ontslag melding gedaan aan de diverse vakbonden.

Voor ongeveer 19 werknemers zal de opzegtermijn worden opgeschort zodat deze werknemers nog enige tijd in dienst blijven om de curatoren te assisteren bij de verdere afwikkeling van de faillissementen. Dit aantal kan toenemen indien een drietal projecten niet voor afloop van de opzegtermijn aan derden is overgedragen.

3.3 Voortzetting werkzaamheden

Voor zover opportuun hebben de diverse personeelsleden hun werkzaamheden gedurende de opzegtermijn voortgezet. Gedacht moet worden aan de beheerders van de diverse locaties, de administratieve werknemers etc. Zoals gezegd zal een aantal werknemers nog enige tijd in dienst blijven om de curatoren te assisteren bij de verdere afwikkeling van de faillissementen.

4 Activa

In dit hoofdstuk zal nadere informatie over de diverse projecten worden gegeven. Indien en voor zover een project reeds is verkocht / doorgestart, wordt dit genoemd onder hoofdstuk 7.

De genoemde financiële cijfers in dit hoofdstuk betreffen een deel van de vorderingen en schulden van de desbetreffende vennootschap en kunnen niet als een balans zoals die in een jaarrekening wordt opgenomen worden aangemerkt. Het is slechts een beknopte weergave van een deel van de activa en passiva.

De financiële cijfers zijn opgesteld op basis van de boekhouding van TCN. De waardering van de activa en passiva en de grondslagen daarvoor zijn vastgesteld op basis van de beoordeling van TCN bij de opstelling van haar jaarrekening. Voor nadere informatie hierover wordt verwezen naar de jaarrekening van TCN Urop SE over 2010. De financiële cijfers zijn op basis van continuïteit. Er dient te worden opgemerkt dat deze cijfers niets zeggen over de actuele waarde van de bezittingen. Er zijn geen aanpassingen gemaakt in verband met het faillissement. Er dient rekening te worden gehouden met afwaarderingen, additionele verplichtingen in verband met claims die een gevolg zijn van het faillissement, bijvoorbeeld als gevolg van het invoeren van garanties.

Op de vermelde cijfers is geen accountantscontrole uitgevoerd. Hieraan kunnen ook geen rechten worden ontleend.

De cijfers 2012 zijn tot datum faillissement. Het balans totaal is de gecorrigeerde balans, waarbij vooralsnog geen rekening is gehouden met herrubriceringen. De valuta is euro.

4.1 Projecten

Ten behoeve van dit verslag is een onderverdeling gemaakt tussen de projecten die direct gehouden worden door een failliete vennootschap (paragraaf 4.1.1) en projecten die gehouden worden door een niet failliete vennootschap maar waarin TCN wel een belang heeft (paragraaf 4.1.2).

Alleen de actieve vastgoedprojecten zijn genoemd. Dit betreft dus niet alle vennootschappen behorende tot de TCN groep.

4.1.1 Projecten direct gehouden door failliete vennootschap

4.1.1.1 Keulse Kade, Veluwezoom 5-7, Almere (TCN Assets B.V.)

TCN Assets B.V.	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	177.966	-	373.079
Verkoopopbrengsten	-	-	3.494.559
Overige opbrengsten	938.825	961.528	189.743
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	1.258.377	10.732.115	15.850.060
Debiteuren totaal	417.769	133.487	105.235
Crediteuren totaal	3.953.336	2.568.121	1.715.500
Eigen vermogen	19.201.875	79.571.635	84.629.112
Hypothecaire leningen	1.584.000	1.584.000	1.584.000
Balans totaal	64.352.745	137.003.357	165.157.532

Keulse Kade

Chalet XI B.V. is eigenaar van de onroerende zaak (kantoorgebouw en parkeerplaatsen) aan de Keulsekade 189 te Utrecht. Chalet XI B.V. is tevens eigenaar van het aangrenzende perceel grond met parkeerplaatsen. TCN Assets B.V. heeft van Chalet XI een 30-jarig recht van erfpacht verkregen, voor het kantoorgebouw en de parkeerplaatsen, welk nu nog loopt tot 2037. TCN Assets B.V. heeft het perceel Keulsekade 189 en de parkeerplaatsen verhuurd aan een derde voor een periode van 5 jaar en 11 maanden, tot 31 mei 2016. In verband met een huurkorting is er sprake van een negatieve cashflow.

Veluwezoom 5-7, Almere

Dit betreft een perceel grond gelegen nabij de Veluwezoom 5-7 te Almere. Dit zijn de parkeerplaatsen in gebruik van de huurders/gebruikers van Brandboxx Almere.

Het project Keulse Kade is inmiddels doorgestart. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

4.1.1.2 Atoomclub Utrecht (Schnitzelparadijs B.V.)

Schnitzelparadijs B.V.	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	800.457	291.264	126.037
Verkoopopbrengsten	-	-	-
Overige opbrengsten	23.324	23.992	874
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	5.000.000	5.000.000	3.200.927
Debiteuren totaal	204.493	1.406	59.993
Crediteuren totaal	196.197	89.310	137.958
Eigen vermogen	774.787	776.113	(82.197)
Hypothecaire leningen	2.927.681	3.020.554	2.172.710
Balans totaal	5.139.339	4.923.553	3.255.537

Dit betreft een kantoorlocatie gelegen aan de Atoomweg 50 te Utrecht. Het project is gefinancierd door de WUH Bank. Het pand is deels in gebruik als het hoofdkantoor van TCN. Voor het overige deel wordt het verhuurd aan diverse partijen volgens het Atoomclub concept. Dit concept impliceert dat de huurder één of meerdere volledig ingerichte werkplekken huurt inclusief

bijkomende services zoals receptie, internet, catering, vergaderruimte etc. Veelal huren de huurders voor een korte termijn. De verwachte cashflow voor de boedel in Q1 2013 is negatief.

De curatoren zijn in onderhandeling over een verkoop van dit pand aan een derde.

4.1.1.3 *BRANDBOXX ALMERE (BRANDBOXX ALMERE B.V.)*

Brandboxx Almere B.V.	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	570.724	769.271	1.086.452
Verkoopopbrengsten	-	-	-
Overige opbrengsten	1.320.513	2.062.941	1.928.401
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	-	-	-
Debiteuren totaal	272.992	135.593	196.879
Crediteuren totaal	2.653.579	499.189	154.203
Eigen vermogen	(9.608.154)	(7.531.629)	(6.316.724)
Hypothecaire leningen	-	-	-
Balans totaal	390.237	517.374	457.735

Dit betreft twee projecten. De "Dome" en de "Cube". Brandboxx Almere B.V. is geen eigenaar van deze panden maar wel huurder via een Masterlease.

Fase 1 betreft de Masterlease voor de Dome. Brandboxx huurt dit pand van Chalet XII B.V. en verhuurt dit vervolgens aan derden. De verschuldigde huur (€ 417.454 per kwartaal) is lager dan de huur die ontvangen wordt (€ 300.000 per kwartaal) en aldus is dit project verliesgevend.

Fase 2 betreft de Masterlease voor de Cube. Brandboxx huurt een deel van dit pand van Vastgoedfonds B&S Mode Centrum Almere II CV en verhuurt dit vervolgens aan derden. Ook dit project is verliesgevend. TCN Urop SE staat garant voor de verplichtingen van Brandboxx.

Over een doorstart van deze projecten is overeenstemming bereikt. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

4.1.1.4 *Spaanse Kubus, Rotterdam (Spaanse Kubus B.V.)*

Spaanse Kubus B.V.	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	1.205.871	1.084.095	1.683.401
Verkoopopbrengsten	-	-	-
Overige opbrengsten	14.599	327.980	186.521
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	10.500.000	12.970.000	12.650.000
Debiteuren totaal	35.761	521.972	732.417
Crediteuren totaal	224.851	172.497	67.496
Eigen vermogen	5.674.216	7.261.575	7.075.551
Hypothecaire leningen	7.037.883	7.128.619	5.031.116
Balans totaal	13.101.433	15.981.081	13.614.722

Dit betreft een datahotel en een kantoorlocatie volgens het Atoomclub concept gelegen aan de Vlaardingweg 62 te Rotterdam. Financier van het vastgoed is SNSPF. De kantoorlocatie is deels verhuurd aan derden.

Dit project zal worden doorgestart conform de getroffen regeling met SNSPF. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

4.1.1.5 Nijverheidsweg 16, Utrecht (Brennerpas B.V.)

Brennerpas B.V.	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	364.233	403.872	427.274
Verkoopopbrengsten	-	-	1.310.000
Overige opbrengsten	650	7.654	21.221
Netto resultaat	66.809	428.745	(288.078)
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	6.080.079	6.080.000	5.936.000
Debiteuren totaal	(19.269)	58.463	82.166
Crediteuren totaal	72.375	24.192	21.458
Eigen vermogen	(461.681)	(528.490)	(957.235)
Hypothecaire leningen	5.194.955	5.173.596	5.173.597
Balans totaal	6.075.368	6.184.748	6.060.449

Dit betreft een kantoorlocatie gelegen aan de Nijverheidsweg 16 te Utrecht. Als financier van het vastgoed is de FGH bank betrokken. De kantoorlocatie is deels verhuurd.

Ten aanzien van dit vastgoed hebben de curatoren een overeenkomst gesloten waarbij dit vastgoed is verkocht. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

4.1.1.6 Achmea Apeldoorn (VOF To say Hello, vennoot TCN Just Called B.V.)

Just Called B.V.	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	-	-	-
Verkoopopbrengsten	-	-	-
Overige opbrengsten	76.362	76.892	-
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	-	-	-
Debiteuren totaal	-	(1.127)	-
Crediteuren totaal	-	(1.127)	-
Eigen vermogen	(14.008.192)	7.807.154	5.589.613
Hypothecaire leningen	-	-	1
Balans totaal	(13.956.326)	7.857.765	5.638.748

Dit betreft een grote kantoorlocatie in Apeldoorn. Dit pand is verhuurd tot medio volgend jaar aan Centraal Beheer Achmea. Het pand was aangekocht door de VOF met het doel het te herontwikkelen. Het belang van TCN (via Just Called B.V.) in de VOF is 75%. De andere partij in de VOF is SNSPF.

Dit project zal worden doorgestart conform de getroffen regeling met SNSPF. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

4.1.1.7 Home Trade Center (HTC), Nieuwegein (HTC C.V., vennoot TCN: HTC B.V.)

Home Trade Center B.V.	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	-	-	-
Verkoopopbrengsten	-	-	-
Overige opbrengsten	-	-	-
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	-	-	-
Debiteuren totaal	40.961	305.736	330.727
Crediteuren totaal	308.298	194.443	161.519
Eigen vermogen	4.066.782	4.508.825	4.411.050
Hypothecaire leningen	-	-	-
Balans totaal	11.129.035	11.921.655	(6.721.131)

Home Trade Center B.V. is beherend vennoot van HTC CV (belang van 50%) welke CV op haar beurt lid is van de maatschap HTC. De andere partij in die maatschap is DRET. In die maatschap bevindt zich een handelscentrum voor de woonbranche, waarbij showrooms en beursruimte (incl. stands) worden verhuurd. De huurovereenkomsten voor de showrooms zijn veelal kortlopend. De huur van beursruimte vindt incidenteel plaats. Het project wordt gefinancierd door ING REF.

Over een doorstart van dit project is overeenstemming bereikt. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

4.1.1.8 World Forum Congrescentrum & parkeergarage te Den Haag (World Forum Convention Center N.V., The Hague World Forum B.V.)

The Hague World Forum B.V.	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	-	-	-
Verkoopopbrengsten	-	-	-
Overige opbrengsten	-	-	-
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	-	-	-
Debiteuren totaal	-	-	-
Crediteuren totaal	29.606	33.992	963
Eigen vermogen	(1.710.326)	1.870.067	24.840.764
Hypothecaire leningen	-	-	-
Balans totaal	3.694.881	7.265.198	28.897.727

World Forum Convention Center N.V.	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	1.100.454	1.207.723	1.563.480
Verkoopopbrengsten	-	215.622	147.222
Overige opbrengsten	-	46.422	489.734
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	3.532.263	3.567.618	3.614.758
Debiteuren totaal	571.815	343.926	1.180.575
Crediteuren totaal	800.430	662.560	1.576.486
Eigen vermogen	3.409.084	7.160.715	26.705.385
Hypothecaire leningen	5.145.218	4.778.305	4.955.280

Balans totaal	5.496.551	5.536.091	9.741.218
---------------	-----------	-----------	-----------

Dit project betreft het Congrespand aan het Churchillplein 10 te Den Haag. World Forum Convention Centre N.V. is eigenaar. De financiers zijn de Gemeente Den Haag, FGH Bank N.V. en Coöperatieve Rabobank Utrecht en Omstreken. World Forum Convention Center N.V. is de dochter van The Hague World Forum B.V. Trends & Trade Bleiswijk B.V. en Congresrestaurant zijn dochters van World Forum Convention Center N.V. Deze laatste twee vennootschappen zijn nagenoeg lege vennootschappen.

Er is één huurder. De parkeergarage huurt TCN van een derde.

Bezien wordt of het object kan worden verkocht aan één van de betrokken partijen.

4.1.1.9 Arnhems Buiten (TCN Arnhems Buiten B.V.)

TCN Arnhems Buiten B.V.	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	7.742.051	8.328.407	8.702.375
Verkoopopbrengsten	476.000	11.636.414	172.800
Overige opbrengsten	16.624	89.378	74.766
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	34.000.000	49.129.648	63.568.800
Debiteuren totaal	1.660.884	(194.124)	(580.782)
Crediteuren totaal	2.360.604	1.316.147	1.251.266
Eigen vermogen	20.287.072	30.573.470	28.637.932
Hypothecaire leningen	42.557.673	42.629.366	52.005.165
Balans totaal	44.526.552	58.201.803	69.035.704

Dit betreft een Business Park / kantorenlocatie bestaande uit meerdere panden (voormalige Kema terrein) gelegen aan de Utrechtseweg 310 te Arnhem. Het is gericht op bedrijven uit de energiesector. De financier is SNSPF. De panden zijn deels verhuurd.

Via een tussenhoudster houdt Arnhems Buiten een belang in BGB Ontwikkeling CV. Dit is een 40% belang. De CV draagt zorg voor de herontwikkelingen van het vastgoed van Arnhems Buiten. Alvorens een herontwikkeling startte werd het vastgoed eerst overgedragen aan BGB Ontwikkeling CV.

Dit project zal worden doorgestart conform de getroffen regeling met SNSPF. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

4.1.1.10 Management en beheer mediapark te Hilversum (TCN Media Park B.V.)

TCN Media Park B.V.	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	-	-	-
Verkoopopbrengsten	-	-	-
Overige opbrengsten	2.412.312	3.512.458	3.514.565
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	-	-	-
Debiteuren totaal	445.694	662.223	257.218
Crediteuren totaal	667.463	1.015.988	996.914
Eigen vermogen	1.464.733	1.302.952	1.246.977
Hypothecaire leningen	-	-	-

Balans totaal	306.311	1.089.030	859.085
---------------	---------	-----------	---------

TCN Assets B.V. heeft een 50% belang in een niet failliete vennootschap (Mediapark Enterprise B.V.) die kantoren en bedrijfsruimten op het mediapark te Hilversum in eigendom heeft. Het beheer van de panden op het mediapark werd verricht door TCN Media Park B.V. en daarvoor had deze vennootschap ook personeelsleden in dienst.

De activiteiten van TCN Media Park worden doorgestart. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

4.1.1.11 Schieoevers, Delft (TCN Blauw B.V., 50% aandeel)

TCN Blauw B.V.	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	826.397	743.457	733.862
Verkoopopbrengsten	-	-	-
Overige opbrengsten	-	(46.577)	1.770
			-
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	5.308.871	7.639.595	6.603.223
Debiteuren totaal	104.611	31.749	19.848
Crediteuren totaal	113.724	96.774	21.123
Eigen vermogen	(405.520)	1.718.588	1.399.246
Hypothecaire leningen	5.336.949	5.293.250	5.293.250
Balans totaal	5.416.139	7.841.221	7.133.541

TCN Assets B.V. houdt 100% van de aandelen in TCN Blauw B.V.. TCN Blauw B.V. heeft bedrijfsruimten en een potentiële locatie voor gebiedsontwikkeling voor met name woningen gelegen aan de Schieweg 15 te Delft voor de helft in eigendom. Het betreft een samenwerkingsverband met Woonbron Holding B.V. Als financier is FGH bank betrokken. Er is een hoofdhuurder die vervolgens delen van het pand onderverhuurt aan derden.

Het project heeft een voor de boedel positieve kasstroom.

4.1.1.12 Reitdiep (VOF Reitdiephaven)

TCN Reitdiephaven B.V.€	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	-	-	-
Verkoopopbrengsten	-	-	-
Overige opbrengsten	12.032	17.688	1.999
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	-	-	-
Debiteuren totaal	-	8.232	79
Crediteuren totaal	-	8.162	-
Eigen vermogen	2.297.603	2.297.860	2.185.235
Hypothecaire leningen	-	-	-
Balans totaal	1.828.278	1.836.697	2.128.347

TCN Reitdiephaven B.V. is vennoot in de VOF Reitdiephaven samen met Leyten Reitdiephaven B.V. Iedere vennoot heeft met een belang van 50%. Het project bestaat uit 4 fasen rondom een toekomstige jachthaven. Het betreft de ontwikkeling van woningen en commerciële ruimten. De bouw van fase 3 en 4 is nog niet gestart in verband met tegenvallende verhuur/verkoop.

Het actief van de VOF bestaat uit een aantal (12) onverkochte woningen. De te verwachten opbrengst daarvan is hoger dan de nog resterende hypotheekschuld op dit project.

4.1.1.13 *Eemsmondgebouw, Duurswoldlaan 2, Farmsum (SIG Assets B.V.)*

Dit betreft een in 2009 herontwikkeld kantoorgebouw aan de haven in Farmsum. Het project is gefinancierd door FGH bank. De grootste huurder in het pand is Rabobank. De cashflow voor de boedel is positief.

4.1.1.14 *Businesspark Friesland West, 41 Nijehaske (SIG Assets B.V.)*

Dit betreft een bestaand kantoorgebouw nabij Heerenveen met forse leegstand. Het project is gefinancierd door de Friesland Bank. De cashflow voor de boedel is marginaal.

4.1.1.15 *Enceha Adm. de Ruyterlaan/Van Heemskerkstraat, Groningen (SIG Assets B.V.)*

Dit betreft een kavel grond, een terrein van een voormalige chloofabriek van 2,5 hectare. De bedoeling was hier woningen en/of jongerenhuisvesting en/of commerciële ruimten te ontwikkelen. Hiernaar zijn diverse studies gedaan. Er zijn nog geen concrete bouwactiviteiten. De financier van dit project is ING Bank.

TCN SIG Assets B.V.€	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	522.129	435.218	513.181
Verkoopopbrengsten	-	-	-
Overige opbrengsten	(5.850)	110.008	-
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	10.075.024	10.075.024	10.525.024
Debiteuren totaal	42.610	(52.517)	(85.083)
Crediteuren totaal	160.890	6.709	9.786
Eigen vermogen	(1.896.215)	(1.643.428)	(1.068.488)
Hypothecaire leningen	-	8.671.500	8.671.500
Balans totaal	10.076.222	10.048.298	10.600.532

4.1.1.16 *Brandboxx Leusden (TCN Sports Business Center B.V.)*

TCN Sports Business Center B.V.	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	513.451	716.763	440.511
Verkoopopbrengsten	-	-	-
Overige opbrengsten	2.675.071	3.178.453	3.602.218
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	-	-	-
Debiteuren totaal	636.892	243.483	331.878
Crediteuren totaal	461.716	319.218	145.214
Eigen vermogen	391.775	390.620	1.275.732
Hypothecaire leningen	-	-	-
Balans totaal	99.623	1.098.125	993.978

TCN Sports Business Center is een Masterlease-overeenkomst aangegaan voor een handelscentrum voor sportartikelen in Leusden. TCN Sports Business Center B.V. huurt het handelscentrum en verhuurt dit vervolgens aan diverse derden. Deze locatie genereert een voor de boedel positieve cashflow.

De curatoren zijn in onderhandeling over een beëindiging van de Masterlease.

4.1.1.17 *Brandboxx Ventures Hannover B.V., Langenhagen Duitsland*

Brandboxx Ventures Hannover B.V.	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	849.062	992.756	1.199.127
Verkoopopbrengsten	-	-	-
Overige opbrengsten	228.377	264.275	-
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	9.768.428	10.585.248	10.678.998
Debiteuren totaal	41.743	33.661	87.474
Crediteuren totaal	376.934	184.171	55.651
Eigen vermogen	(1.194.633)	50.815	663.192
Hypothecaire leningen	9.590.450	9.789.724	9.808.083
Balans totaal	9.151.962	10.058.667	11.126.273

Dit betreft een handelscentrum voor mode en schoenen gelegen in Langenhagen, nabij Hannover, Duitsland. Het handelscentrum is deels verhuurd aan diverse partijen (ongeveer 100). De cashflow voor de boedel is positief. De financier is Raiffeissen Leasing.

Doordat er sprake is van een onroerende zaak in Duitsland, in eigendom van deze B.V., zal waarschijnlijk een secundaire insolventieprocedure in Duitsland worden geopend.

4.1.1.18 *Plano di Volo B.V.*

Plano di Volo B.V.	2012	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten (huur/ services)	-	-	-
Verkoopopbrengsten	-	-	-
Overige opbrengsten	200.440	165.703	98.508
Vastgoedbeleggingen/ projecten totaal	-	-	-
Debiteuren totaal	7.236	16.637	20.555
Crediteuren totaal	64.831	114.678	41.047
Eigen vermogen	(4.630.508)	18.000	18.000
Hypothecaire leningen	-	-	-
Balans totaal	149.980	450.549	1.179.450

Deze vennootschap is eigenaar van een vliegtuig, een Piaggio Avanti (P180 PH-TCN). Het vliegtuig is gefinancierd door Van Lanschot Bank. Onderzocht wordt of het vliegtuig verkocht kan worden.

4.1.2 Projecten gehouden door niet failliete vennootschappen

4.1.2.1 *Media Park, Sumatrалаan 45, Hilversum (Mediapark Enterprise B.V.)*

Dit betreffen kantoren en bedrijfsruimten, zoals studio's, gelegen op het Mediapark te Hilversum. Het is gefinancierd door de Deutsche Pfandbrief Bank. De kantoren en bedrijfsruimten worden verhuurd aan diverse derden. De panden zijn eigendom van Mediapark Enterprise B.V. TCN Assets houdt 50% van de aandelen in Mediapark Enterprise B.V. De overige 50% is in handen van 3 andere partijen.

4.1.2.2 Hengelo, Retailpark Hengelo B.V. (VOF Westermaat fase III)

Dit betreft de ontwikkeling van een Retailpark in Hengelo. TCN Assets B.V. houdt 100% van de aandelen in Retailpark Hengelo B.V. Retailpark Hengelo B.V. is voor 50% vennoot in Westermaat fase III VOF. De andere vennoot is Interontwerpfabriek B.V. Het TCN winstrecht is 50%. Interontwerpfabriek B.V. heeft het eigen vermogen verstrekt. De daadwerkelijke bouw is gestart, maar bevindt zich nog in een zeer pril stadium.

4.1.2.3 Almere (TCN Keet B.V.)

Dit betreft de ontwikkeling van een Retail Park in Almere. TCN Assets B.V. houdt 100% van de aandelen in TCN Keet B.V. TCN Keet B.V. is voor 49,5% vennoot in het Verzet van Almere CV. De andere vennoot is Dura Vermeer. Het TCN winstrecht is 75%. Dura Vermeer heeft het eigen vermogen verstrekt. De daadwerkelijke bouw is nog niet gestart. De beherende vennoot in de CV is Retail Park Almere B.V.

4.1.2.4 VOF ZEP Vrijetijdspark te Middelburg

Retail Park Netherlands B.V. is voor 50% vennoot in de VOF ZEP Vrijetijdspark. TCN Assets B.V. houdt 100% van de aandelen in Retail Park Europe B.V. Retail Park Europe B.V. houdt 100% van de aandelen in Retail Park Netherlands B.V.

Het project betreft een vrijetijdspark met diverse huurders. De cashflow is positief, maar een aantal huurders hebben een achterstand in de voldoening van de huur.

Dit project zal worden doorgestart conform de getroffen regeling met SNSPF. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

4.1.2.5 TCN SIG Real Estate B.V.

TCN SIG Real Estate B.V. is eigenaar van een aantal panden dat wordt verhuurd. Dit betreft:

- Philips locatie, Electronicaweg 1, Stadskanaal, zijnde een kantoorlocatie en industrieel vastgoed.
- Drakennest, Mooierstraat, Amersfoort, zijnde een kleinschalig winkelcentrum. Dit project zal worden doorgestart conform de getroffen regeling met SNSPF. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.
- Ofour, Europaweg 31-35 (Gebouw A), Europaweg 27 (Gebouw C), Europaweg 25 (Gebouw B), Europaweg 29 (Gebouw D), dit betreft kantoren. Dit project zal worden doorgestart conform de getroffen regeling met SNSPF. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.
- Waterhuizen 5 en 7, Waterhuizen, een bedrijventerrein
- Peizerweg 109, een bedrijfsruimte (opslag/distributie)
- Visserijweg 2, Farmsum, een bedrijfsverzamel pand
- Repeaterhutten (div. locaties)
- Burgemeester Legroweg 43 Eelde
- Pino-locatie Hereweg 97 Groningen

De curatoren onderzoeken de diverse opties ten aanzien van dit vastgoed.

4.1.2.6 Zernikepark 6-8, Groningen (Science Vastgoed B.V.)

Dit betreft een bedrijfsverzamelgebouw op het Science Park in Groningen.

4.1.2.7 De Mudden (TCN SIG Planontwikkeling B.V.)

Dit betreft een kantoorverzamelgebouw op het Science Park te Groningen

4.1.2.8 TCN SIG Telehousing B.V.

In TCN SIG Telehousing B.V. en haar dochtervenootschap TCN Telehousing Exploitatie B.V. bevinden zich 2 datahotels en de exploitatie daarvan. De datahotels worden verhuurd aan derden en genereren een positieve cashflow.

4.1.2.9 De Rollen (TCN SIG VOF Planontwikkeling)

TCN houdt een 50% belang in TCN SIG VOF Planontwikkeling. Hierin bevindt zich een kavel grond.

4.1.2.10 Brandboxx Salzburg (BBS), Bergheim, Oostenrijk

Dit betreft een groot handelscentrum voor mode en sport. Het is volledig verhuurd aan een groot aantal huurders. Er is sprake van een positieve cashflow. Brandboxx Ventures B.V., een volle dochter van TCN Assets B.V. heeft eenfungeert als holdingmaatschappij voor de Oostenrijkse activiteiten.

4.1.2.11 Aachener Arkaden, Aachen, Duitsland

Dit betreft een retail / winkelcentrum en kantoren. Het is verhuurd en genereert een positieve cashflow. Het belang van TCN Urop SE is via een CV 100%. Dit project zal worden doorgestart conform de getroffen regeling met SNSPF. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

4.1.2.12 Les Mates, El Vendrell, Spanje

Dit betreft een retail en leisure park, dat deels verhuurd is. Het belang van TCN is 100%. Dit project zal worden doorgestart conform de getroffen regeling met SNSPF. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

4.1.2.13 Trade Mart Langenhagen (TML), Langenhagen, Duitsland

Dit betreft een handelscentrum. Het ligt naast de Brandboxx Hannover locatie. Het is deels verhuurd. Het belang van TCN Urop SE is 100%. Dit project zal worden doorgestart conform de getroffen regeling met SNSPF. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

4.1.2.14 Piano House, Brixton Londen, Engeland

Dit betreft een kantoorgebouw volgens het Atoomclub concept. TCN Property Projects UK Ltd. houdt hierin een 50% belang.

4.1.2.15 Mallard court / The Exchange (Express Park, 98,8%)

Dit betreft een kantoorgebouw dat deels verhuurd is. Het belang van TCN Express Park Holdings B.V. is 98,8%.

4.1.2.16 *Tesco project development (Express Park)*

Dit betreft de ontwikkeling van een bedrijfsruimte voor Tesco. Het project bevindt zich in een voorbereidende fase (vergunningentraject). Het belang van TCN Express Park Holdings B.V. is 98,8%.

4.2 *Bedrijfsmiddelen*

Op diverse locaties van TCN bevinden zich roerende zaken eigendom van TCN, zoals kantoormeubilair, ICT apparatuur, vergaderfaciliteiten, stoffering etc.

Ook voor het beheer van de panden heeft TCN diverse roerende zaken in eigendom, waaronder enkele auto's.

4.3 *Boedelbijdrage*

Voor diverse projecten die doorgestart zijn, is een boedelbijdrage bedongen. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

4.4 *Bodemvoorrecht fiscus*

Ten aanzien van de roerende zaken van TCN, niet zijnde auto's, heeft de fiscus een bodemvoorrecht.

4.5 *Vorraden*

Niet van toepassing.

4.6 *Beschrijving onderhanden werk*

Niet van toepassing

4.7 *Deelnemingen*

Voor een volledig overzicht van de deelnemingen van de diverse failliete vennootschappen wordt verwezen naar **Bijlage 2**. Voor een nadere beschrijving van de projecten in de diverse vennootschappen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

5 **Debiteuren**

Vorderingen op derden zijn doorgaans verpand aan één van de financiers. In de meeste gevallen betreffen de vorderingen echter verschuldigde huurtermijnen betrekking hebbende op de periode na datum faillissement, waardoor deze niet verpand zijn en in de boedel vallen. In het geval van de door SNS Property Finance gefinancierde panden is er een afspraak tot stand gekomen over de toekomstige exploitatie. Voor deze panden incasseert SNS Property Finance de huurvordering. Dit betreft een groot deel van de totale openstaande vorderingen.

Er is sprake van aanzienlijke intercompany rekening-courant verhoudingen. Deze zullen worden geïnventariseerd.

6 Bank/zekerheden

6.1 Kredietfaciliteiten en zekerheden

Voor ieder van de projecten zijn financieringen afgesloten met één of meerdere financiers. Voor de omvang van deze financieringen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.1. Als zekerheid is doorgaans een hypotheekrecht verstrekt, alsmede een pandrecht op roerende zaken en vorderingen.

6.2 Leasecontracten

Voor een aantal projecten worden roerende zaken geleast van Lage Landen lease. De curatoren inventariseren of, in geval van een financial lease, er sprake is van een overwaarde en/of voortzetting en/of overdracht van de financial lease opportuun is.

6.3 Eigendomsvoorbehoud en reclame- retentierechten

Eventuele eigendomsvoorbehouden, reclame en retentierechten worden geïnt inventariseerd. Diverse crediteuren hebben een beroep op één van deze rechten gedaan.

7 Doorstart / voortzetten

Diverse projecten zoals beschreven in hoofdstuk 4 zijn in de onderhavige verslagperiode reeds verkocht of worden voor rekening en risico van een derde voortgezet.

Dit betreft de navolgende projecten.

7.1 De projecten gefinancierd door SNS Bank Property Finance N.V. ("SNSPF")

SNSPF financiert de navolgende projecten:

Naam	Adres	Entiteit (hoofdschuldenaar)
Drakenest Amersfoort	Mooierstraat, Scherbierstraat en de Kortegracht te Amersfoort	TCN SIG Real Estate B.V.
Les Mates	El Vendrell, Spanje	TCN Les Mates Assets S.L.
Spaanse Kubus	Vlaardingerweg 62, Rotterdam	Spaanse Kubus B.V., TCN Assets B.V. en TCN SIG Real Estate B.V.
Amhems Buiten	Utrechtseweg 310, Amhem	TCN Amhems Buiten B.V., B.V. BPA Hes-West en TCN Assets B.V.
Achmea Apeldoorn	Prins Willem-Alexanderlaan 601 en 651, Apeldoorn	TCN just called B.V.
ZEP	Tromboneweg, Middelburg (ongenummerd)	VOF ZEP Vrijetijdspark Middelburg, RECC Leisure Zeeland B.V. en TCN Assets B.V.
O-Four	Europaweg 25, 27, 29, 31, 33, 35 (9723 AS) Groningen	TCN SIG Real Estate B.V., TCN Assets B.V.
Aachener Arkaden	Trierer Straße 1 (52078), Aachen	TCN Assets GmbH & Co. KG. en Aachen Arkaden Real Estate GmbH.

Trade Mart Langenhagen		
------------------------	--	--

Op dit vastgoed heeft SNSPF een eerste hypotheekrecht. Op verzoek van SNSPF is met haar gesproken over het in aparte vennootschappen onderbrengen van het door SNSPF verhuypotheekte vastgoed, zodat SNSPF de tijd krijgt om tot verkoop van het vastgoed over te gaan. Deze optie was reeds voor datum surseance besproken en is gedurende de surseance nader uitgewerkt. Onlangs is hierover met SNSPF tot overeenstemming gekomen. De belangrijkste punten daarbij zijn dat het vastgoed verder voor rekening en risico van SNSPF wordt geëxploiteerd en dat de boedel een boedelbijdrage ontvangt van € 4 mio plus vergoeding van de kosten voor de personeelsleden van TCN die ingezet worden bij het beheer en de overdracht van de exploitatie. De boedelbijdrage is gebaseerd op de netto-huurstroom van het vastgoed over een periode van vier maanden. Het alternatief van deze regeling zou zijn dat de curatoren de integrale huurstromen gedurende een zekere periode in de boedel zouden hebben ontvangen, terwijl alle lopende verplichtingen ook door de boedel zouden moeten worden nagekomen. Uitgaande van een executieperiode van ongeveer vier maanden, is via de regeling hetzelfde resultaat bereikt.

7.2 Brandboxx Almere B.V. (Veluwezoom 5, Almere)

Dit betreft twee projecten. De "Dome" en de "Cube". Brandboxx Almere B.V. is geen eigenaar maar wel huurder via een Masterlease. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4.1.1.3.

Voor de Dome incasseerde de eigenaar de huurpenningen op basis van een vermeend openbaar gemaakt pandrecht. De curatoren hebben zich op het standpunt gesteld dat de huurpenningen de boedel toekwamen. De eigenaar heeft aangegeven de onderhuurovereenkomsten te willen overnemen. Een regeling is getroffen waarbij (i) de onderhuurovereenkomsten per datum faillissement worden overgedragen aan de eigenaar, (ii) de Masterlease wordt beëindigd per datum faillissement en aldus geen boedelvordering ontstaat, (iii) het feitelijke beheer wordt overgenomen door de eigenaar en een boedelvergoeding van € 200.000 wordt voldaan.

Voor de Cube is een soortgelijke regeling getroffen tegen een boedelvergoeding van € 65.000.

7.3 Brennerpas B.V. / TCN Assets B.V. (Nijverheidsweg 16 en Keulse Kade 189 te Utrecht)

Chalet XI B.V. is eigenaar van de onroerende zaak (kantoorgebouw en parkeerplaatsen) aan de Keulsekade 189 te Utrecht. Chalet XI B.V. is tevens eigenaar van het aangrenzende perceel grond met parkeerplaatsen. TCN Assets B.V. heeft van Chalet XI een 30-jarig recht van erfpacht verkregen, voor het kantoorgebouw en de parkeerplaatsen, welk nu nog loopt tot 2037. TCN Assets B.V. heeft het perceel Keulsekade 189 en de parkeerplaatsen verhuurd aan een derde voor een periode van 5 jaar en 11 maanden, tot 31 mei 2016. In verband met een huurkorting is er sprake van een negatieve cashflow.

In verband met een achterstand in de voldoening van de erfpachtscanon heeft Chalet XI in juli 2012 een bankgarantie getrokken. De bankgarantie is voor een hoger bedrag getrokken dan hetgeen destijds verschuldigd was. Dit betreft een bedrag van € 258.000. De curatoren hebben vraagtekens gezet bij de rechtsgeldigheid van deze rechtshandeling. De huurovereenkomst met de derde is met een opzegtermijn van zes maanden tussentijds opzegbaar. De derde heeft aangegeven dat zij extra ruimte nodig heeft. Die ruimte kan worden gevonden in het belendende perceel aan de Nijverheidsweg 16 te Utrecht. Dit perceel is eigendom van Brennerpas B.V. en verhuypotheeked aan FHG Bank N.V. Er is geen sprake van overwaarde.

De curatoren hebben met de betrokken partijen een overeenkomst gesloten waarbij zowel het erfpachtrecht wordt beëindigd, de discussie over de rechtsgeldigheid van de bankgarantie wordt beëindigd en de Nijverheidsweg 16 en de parkeerplaatsen worden overgedragen, dit laatste in samenspraak met de financier. De boedel ontvangt hiervoor een vergoeding incl. boedelbijdrage van in totaal € 700.000,-.

7.4 TCN Media Park B.V. (zie 4.1.1.10)

De activiteiten van TCN Media Park B.V. (zijnde het beheer van de panden op het Media Park) zijn overgedragen aan een derde. Onderdeel hiervan is een verkoop van enkele roerende zaken en overname van alle data en een domeinnaam voor € 80.000, overname van de 11 personeelsleden van TCN Media Park B.V./TCN Property Projects B.V. en voldoening van de nog openstaande facturen ad. €402.358,67 inclusief BTW.

7.5 Home Trade Center (zie 4.1.1.7)

De curatoren hebben overeenstemming bereikt over een overdracht van het onverdeelde aandeel in het vastgoed tegen een boedelvergoeding van € 75.000,-. De koper neemt ook de verplichtingen uit hoofde van de financiering op zich en neemt vijf personeelsleden over. De huur tot en met 31 december 2012 komt de boedel toe.

8 Rechtmatigheid

De curatoren zullen in een later stadium onderzoek doen naar eventuele onregelmatigheden, benadelingshandelingen en eventueel wanbeleid. In dit kader zijn al wel voorbereidende activiteiten verricht door het veiligstellen van de diverse gegevens.

8.1 Boekhoudplicht

Nog in onderzoek.

8.2 Depot jaarrekeningen

Nog in onderzoek.

8.3 Goedkeuringsverklaring accountant

De jaarrekening van 2010 is voorzien van een goedkeurende verklaring van de accountant. De jaarrekening over het jaar 2011 was nog niet gefinaliseerd.

8.4 Stortingsplicht aandelen

Nog in onderzoek.

8.5 Onbehoorlijk bestuur

Nog in onderzoek.

8.6 Paulianeus handelen

Nog in onderzoek.

8.7 Werkzaamheden

Eerste inventarisatie

9 Crediteuren

9.1 Algemeen

De vorderingen kunnen door crediteuren digitaal worden ingediend. Een tussenstand per 18 december 2012 per vennootschap is de volgende:

Naam vennootschap	Aantal crediteuren	Totaal ingediend bedrag
Brandboxx Almere B.V.	5	€ 20.405,83
Brandboxx Ventures B.V.	1	€ 23.269,26
Brandboxx Ventures Hannover B.V.	5	€ 166.370,91
Brennerpas B.V.	4	€ 10.844,94
TCN Urop SE	9	€ 11.475.344,13
Home Trade Center B.V.	11	€ 69.532,36
Plano di Volo B.V.	4	€ 51.951,91
Spaanse Kubus B.V.	5	€ 1.103,00
TCN Arnhems Buiten B.V.	23	€ 19.784.183,39
TCN Assets B.V.	21	€ 34.723.768,63
TCN Media Park B.V.	13	€ 451.600,53
TCN Property Projects B.V.	17	€ 568.512,61
TCN Property Services B.V.	2	€ 49.927,77
TCN Quality Squares B.V.	4	€ 1.734.914,72
TCN Schnitzelparadijs B.V.	6	€ 51.572,01
TCN SIG Assets B.V.	5	€ 18.699,89
TCN Sports Business Center Holding B.V.	10	€ 60.861,99
World Forum Convention Center N.V.	3	€ 34.766,39
Totaal		€ 69.297.630,27

Opgemerkt wordt dat een groot deel van de faillissementen recent is uitgesproken en dat een groot deel van de crediteuren hun vorderingen nog niet hebben ingediend. Voor een inschatting van de totale crediteurenpositie per vennootschap wordt verwezen naar de financiële gegevens opgenomen onder hoofdstuk 4.

9.2 Boedelvorderingen

Boedelvorderingen zullen ontstaan als gevolg van de gedeeltelijke voorzetting van de activiteiten. Ook het UWV heeft een aanzienlijke boedelvordering.

9.3 Preferente vorderingen

De vordering van de belastingdienst bedraagt minimaal € 5,4 mio.

9.4 Achtergestelde crediteuren

Er zijn diverse achtergestelde vorderingen van financiers. Deze zullen worden geïnventariseerd.

9.5 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

10 Overig

10.1 Werkzaamheden en tijdsbesteding

Aan de afwikkeling van de surseances en faillissementen is door de curatoren en hun team tot en met 14 december 2012 in totaal 992 uur besteed.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

De afwikkeling van de faillissementen zullen enkele jaren in beslag nemen.

10.3 Plan van aanpak

Voor de komende periode zullen de activiteiten in grote lijnen gericht zijn op:

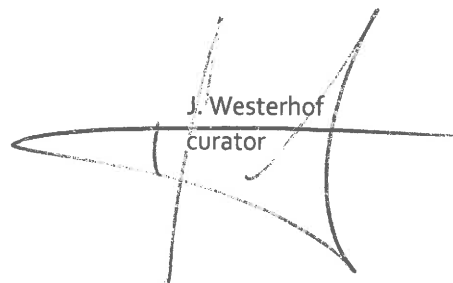
- Inventarisatie van de beste wijze van verkoop van de diverse activa;
- Verkoop van de diverse activa, waarbij bedacht moet worden dat verkoop van sommige activa enkele jaren in beslag kan nemen;
- Incasso van de nog openstaande vorderingen;
- Verdere inventarisatie crediteurenposities;
- Voortzetting van de activiteiten voor zover opportuun;
- Voorbereiden rechtmatigheidsonderzoek;
- Verificatie vorderingen financiers en hun zekerheden, beoordelen zekerhedendocumentatie.

10.4 Indiening volgend verslag

Een volgend verslag zal in maart 2013 verschijnen.



A. van der Schee
curator



J. Westerhof
curator