

EERSTE VERSLAG EX ARTIKEL 73A FW IN HET FAILLISSEMENT VAN NIEUWE BORG REAL ESTATE INVESTMENT BV D.D. 30 DECEMBER 2014

Gegevens onderneming	:	Nieuwe Borg Real Estate Investment BV
Faillissementsnummer	:	F.04/14/82
Datum uitspraak	:	29 oktober 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	:	Beleggingsinstelling in vaste activa.
Personeel gemiddeld aantal	:	2
Verslagperiode	:	22 januari 2014 t/m 30 december 2014
Bestede uren in verslagperiode	:	639 (totaal Nieuwe Borg Real Estate Investment BV en kleindochtervennootschappen)
Bestede uren in Totaal	:	1078 (totaal Nieuwe Borg Real Estate Investment BV en kleindochtervennootschappen)

Vooraf: aan Nieuwe Borg Real Estate Investment 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. Op 6 maart 2014 is de crediteurenvergadering gehouden. De Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, heeft daarop definitieve surseance van betaling verleend. Bij beschikking d.d. 29 oktober 2014 van de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, is ex artikel 242 Fw de surseance van betaling ingetrokken onder gelijktijdige faillietverklaring, waarbij mr. H.E.C. Savelkoul als curator is aangesteld en mr. M.M. Vanhommerig tot Rechter-Commissaris is benoemd.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Algemeen

Nieuwe Borg Real Estate Investment BV, hierna te noemen: de “**Vennootschap**”, is opgericht bij akte d.d. 10 september 2009. De Vennootschap maakt deel uit van een groep van ondernemingen in de zin van artikel 2:24b BW, hierna te noemen de “**Groep**”. Als **bijlage 1** is een organogram van de Groep gevoegd. Zoals ook blijkt uit het organogram is een groot deel van de vennootschappen die deel uitmaken van de Groep eveneens failliet verklaard.

De Groep drijft een onderneming die zich hoofdzakelijk toelegt op vastgoedactiviteiten in de ruimste zin des woords, doch zijn de twee hoofdactiviteiten enerzijds projectontwikkeling en anderzijds woningbelegging. De woningbeleggingsactiviteit is ondergebracht in de Vennootschap: zij belegt - al dan niet via dochtermaatschappijen - in onroerende zaken (hoofdzakelijk woningen) en beheert en exploiteert deze. De projectontwikkelingsactiviteit is onderbracht in de zustermaatschappij Nieuwe Borg Real Estate Development BV, hierna te

noemen: “**NBRED**”. NBRED voert (indirect) de directie over 26 (klein)dochtermaatschappijen (zie organogram). 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.

De bedrijfslocatie van de Vennootschap is gelegen aan de Lanterdijk 10 te (6116 AH) Roosteren.

Directie en aandeelhouders

De directie over de Vennootschap wordt gevoerd door Nieuwe Borg Real Estate Group BV, hierna te noemen: “**NBREG**”. NBREG houdt ook het volledige aandelenkapitaal in de Vennootschap.

De directie over NBREG wordt op haar beurt gevoerd door de heren D.G.M. Siebers en P.W.M. Siebers en Deki BV. Clockhouse Invest BVBA, een vennootschap van D.G.M. Siebers, is houdster van vijftig procent van het aandelenkapitaal in de NBREG. Taurus Invest BVBA, een vennootschap van P.W.M. Siebers, houdt eveneens vijftig procent van het aandelenkapitaal in NBREG. Verder bezitten de heren Vermeer en Henkelman cumulatief preferente aandelen ('cumprefs'). De zeggenschap over NBREG is zo verdeeld dat Clockhouse Invest BVBA eenderde stemrecht heeft, Taurus Invest BVBA eenderde stemrecht heeft en de heren Vermeer en Henkelman gezamenlijk eenderde stemrecht hebben.

Dochtermaatschappijen en kleindochtermaatschappijen

De Vennootschap voert de directie over en is houdster van het volledige aandelenkapitaal in Nieuwe Borg Commercieel Vastgoed BV en Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed BV. De laatstgenoemde vennootschap voert de directie over en is houdster van het volledige aandelenkapitaal in NBR Vastgoed I BV en NBR Vastgoed II BV. Alle (klein)dochtervennootschappen van de Vennootschap zijn gefailleerd.

1.2 Winst en verlies

De bedrijfsresultaten van de (klein)dochtermaatschappijen worden boekhoudkundig geconsolideerd met die van de Vennootschap. Uit navolgend overzicht blijkt het resultaat over de jaren 2010 t/m 2013 op vennootschappelijk niveau, alsmede het geconsolideerd resultaat van de Vennootschap en haar (klein)dochtermaatschappijen:

Winst en verlies per	ultimo 2013	ultimo 2012	ultimo 2011	ultimo 2010
Geconsolideerd	€ 907.565,- winst	€ 501.688,- winst	€ 417.564,-	€ 98.354,-
Vennootschappelijk	€ 986.278,- winst	n.n.b.	€ 417.564,- winst	€ 98.354,- verlies

1.3 *Balanstotaal*

De balanstotalen van de (klein)dochtermaatschappijen worden boekhoudkundig geconsolideerd met die van de Vennootschap. Uit navolgend overzicht blijkt het balanstotaal over de jaren 2010 t/m 2013 op vennootschappelijk niveau, alsmede het geconsolideerd balanstotaal van de Vennootschap en haar (klein)dochtermaatschappijen:

Balanstotaal per	ultimo 2013	ultimo 2012	ultimo 2011	ultimo 2010
Geconsolideerd	€ 47.534.344,-	€ 48.042.513,-	€ 32.630.140,-	€ 7.854.981,-
Vennootschappelijk	€ 28.211.955,-	n.n.b.	€ 18.073.448,-	€ 7.853.755,-

1.4 *Lopende procedures*

Op de faillissementsdatum was de Vennootschap niet verwikkeld in een juridische procedure.

1.5 *Verzekeringen*

De Vennootschap heeft een Collectieve Ongevallenverzekering gesloten. Deze verzekering is beëindigd.

Ook heeft de dochtervennootschap Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed BV een Gebouwenverzekering afgesloten. Hiermee werd de volledige vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar (klein)dochtermaatschappijen verzekerd. Deze verzekering is ook beëindigd.

Verder heeft NBRED de gebruikelijke verzekeringen gesloten voor zichzelf en voor de Groep, waaronder voor de Vennootschap, zoals een WGA Eigenrisicodragersverzekering, Collectieve Ongevallenverzekering, Aansprakelijkheidsverzekering Bedrijf, WEGAM-verzekering, Inventaris-/Goederenverzekering en een Reconstructiekostenverzekering. Met uitzondering van de Inventaris-/Goederenverzekering en de Reconstructiekostenverzekering zijn alle verzekeringen beëindigd.

Restitutie van verzekeringspremies was niet aan de orde.

1.6 *Huur*

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 voorsnog niet aan de orde. De curator (van NBRED) is thans met de verhuurder in gesprek om de huurovereenkomst op korte termijn te beëindigen.

1.7 Oorzaak faillissement

Volgens de directie is de oorzaak van de deconfiture gelegen in het navolgende.

De Groep werd begin 2012 geconfronteerd met het eenzijdige besluit van woningstichting Laurentius om bestaande contractuele afspraken aangaande de bouw van meerdere projecten voorlopig uit te stellen omwille van de financiële positie van woningstichting Laurentius. Voorts werd in september 2012 de Groep geconfronteerd met een in de visie van de directie onterechte beschuldiging in een krantenartikel, waarbij verband werd gelegd met de fraudezaak bij woningstichting Laurentius met als directe gevolg het uitstellen van projecten en financieringen door meerdere afnemers en financiers van de Groep. Dit gemis aan omzet en kredietruimte zorgde samen met de aanhoudende economische crisis en de daarmee gepaardgaande aanhoudende daling van bouw- en projectontwikkelingsactiviteiten ervoor dat de Vennootschap te maken kreeg met een liquiditeitskrapte. Deze krapte werd met behulp van aandeelhoudersfinancieringen ondervangen, doch daar kwam bij dat de Groep in oktober 2013 opnieuw werd geconfronteerd met een onterechte beschuldiging in een krantenartikel wegens volgens deze krant vermeend frauduleus handelen in enkele bouwprojecten met woningstichting Laurentius. Door deze hernieuwde negatieve publiciteit bleven nog meer opdrachten uit, werden lopende projecten 'on hold' gesteld en werden bepaalde projecten zelfs beëindigd. Ook de gesprekken over een mogelijke fusie met het beursgenoteerde vastgoedfonds Bever Holding NV werden als gevolg hiervan vrijwel meteen beëindigd. De liquiditeitspositie van de 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.

Op 6 maart 2014 is de crediteurenvergadering gehouden. De crediteuren hebben daarbij ingestemd met het verlenen van de definitieve surseance van betaling. De Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond heeft daarop de definitieve surseance van betaling verleend voor de duur van één jaar en derhalve tot 22 januari 2015. De bewindvoerder heeft evenwel geconstateerd dat er geen voorzicht bestond op bevrediging van crediteuren na verloop van tijd. De bewindvoerder heeft de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, verzocht om de surseance van betaling te beëindigen onder gelijktijdige faillietverklaring van de Vennootschap, hetgeen de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond bij beschikking d.d. 29 oktober 2014 heeft gedaan.

De oorzaak van faillissement blijft aan nader onderzoek onderhevig.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van het faillissement

Op de faillissementsdatum had de Vennootschap 2 werknemers in dienst.

2.2 Aantal in jaar voor het faillissement

idem als 2.1.

2.3 Datum ontslagaanzegging

Op 3 november 2014 zijn de arbeidsovereenkomsten van de werknemers van de Vennootschap met machtiging van de Rechter-Commissaris opgezegd ex artikel 40 Fw.

2.4 Werkzaamheden

Inventarisatie, ontslag werknemers en overleg UWV.

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving

Volgens de geconsolideerde balans per 30 september 2013 heeft de vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar (klein)dochtermaatschappijen een boekwaarde van 46.605.209,- euro. In totaal bezitten de Vennootschap en haar (klein)dochtermaatschappijen circa 300 objecten. Daarvan waren 34 objecten eigendom van de Vennootschap. Volgens de financiële administratie van de Vennootschap hebben deze een boekwaarde van 9.282.320,- euro.

Voor een specificatie de vastgoedportefeuille van NBREI en haar (klein)dochtermaatschappijen wordt verwezen naar **bijlage 2.B**.

In de periode dat de Vennootschap in surseance van betaling verkeerde zijn er een 12-tal onroerende zaken die eigendom waren van (klein)dochtervennootschappen van de Vennootschap individueel verkocht. Dit in het kader van de normale bedrijfsvoering van de desbetreffende vennootschappen. Het resterende gedeelte van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar (klein)dochtermaatschappijen heeft de curator verkocht aan een belegger (Investe Participation CV).

Aan deze verkoop van (nagenoeg de gehele) vastgoedportefeuille van NBREI en haar (klein)dochtermaatschappijen is een biedingsproces voorafgegaan. Verschillende gegadigden hebben biedingen uitgebracht op onderdelen van de vastgoedportefeuille en op de vastgoedportefeuille als geheel. Naar aanleiding daarvan is het de curator gebleken dat de schuldeisers in het faillissement van de Vennootschap en de schuldeisers in de faillissementen van haar (klein)dochtermaatschappijen het meest gebaat zouden zijn met de verkoop van (nagenoeg) de volledige vastgoedportefeuille aan Investe Participation CV. Daarop hebben de curator een Investe Participation CV een letter of intent gesloten, waarin zij de voorwaarden en procedures hebben beschreven waaronder een koopovereenkomst tot stand zou komen. Onderdeel hiervan was het verrichten van een due diligence onderzoek door Investe Participation CV naar juridische en financiële kwesties die betrekking hebben op de (koop van de) vastgoedportefeuille. Een en ander heeft uiteindelijk geresulteerd in een koopovereenkomst, naar aanleiding waarvan al het vastgoed dat eigendom was van de Vennootschap en haar (klein)dochtermaatschappijen op 11 november 2014 is geleverd aan Investe Participation CV.

3.2 Verkoopopbrengst

De verkoop van de in nummer 3.1 genoemde onroerende zaken die eigendom waren van de Vennootschap en haar (klein)dochtermaatschappijen heeft een bedrag van in totaal 31.150.156,77 euro opgebracht. Van deze verkoopopbrengst is een bedrag van 4.793.298,38

euro toe te rekenen aan de verkoop van onroerende zaken die eigendom waren van de Vennootschap.

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

3.3 *Hoogte hypotheek*

De hypothecaire inschrijving van de onroerende zaken die eigendom waren van de Vennootschap bedroeg in totaal 7.557.500,- euro. De hypothecaire inschrijving van de onroerende zaken die eigendom waren van de Vennootschap en haar (klein)dochtermaatschappijen bedroeg in totaal 81.470.000,- euro. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar nummer 5.3 hierna.

Bij de levering van de onroerende zaken van de ((klein)dochtermaatschappijen van de) Vennootschap zijn de hypotheken geroyeerd.

3.4 *Boedelbijdrage*

Voor de verkoop van de onroerende zaken die eigendom waren van de Vennootschap en haar (klein)dochtermaatschappijen heeft de curator een boedelbijdrage van in totaal 379.916,60 euro ontvangen. Hiervan is een bedrag 65.907,85 euro toegekomen aan de boedel van de Vennootschap.

3.5 *Werkzaamheden*

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

Bedrijfsmiddelen

3.6 *Beschrijving*

Blijkens haar boekhouding beschikt de Vennootschap niet over overige bedrijfsmiddelen.

3.7 *Verkoopopbrengst*

Niet van toepassing.

3.8 *Boedelbijdrage*

Niet van toepassing.

3.9 *Bodemvoorrecht fiscus*

Het bodemvoorrecht van de fiscus is niet aan de orde.

3.10 *Werkzaamheden*

Inventarisatie.

Vorraden/onderhanden werk

3.11 Beschrijving

Blijkens haar boekhouding heeft de Vennootschap geen onderhanden werk.

3.12 Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.13 Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

3.14 Werkzaamheden

Inventarisatie.

Andere activa

3.15 Beschrijving

De Vennootschap is houdster van het volledige aandelenkapitaal in de dochtervennootschappen, Nieuwe Borg Commercieel Vastgoed BV en Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed BV, waarvan laatstgenoemde op haar beurt het volledige aandelenkapitaal houdt in NBR Vastgoed I BV en NBR Vastgoed II BV. Er wordt verwezen naar het organogram in bijlage 1. Alle (klein)dochtermaatschappijen zijn in staat van faillissement verklaard.

De (klein)dochtermaatschappen van de Vennootschap hadden onroerende zaken in eigendom. Deze onroerende zaken zijn tezamen met de onroerende zaken die de Vennootschap in eigendom had verkocht aan een belegger. Zie daaromtrent de nummers 3.1 t/m 3.5.

3.16 Verkoopopbrengst

Omdat de (klein)dochtervennootschappen zijn gefailleerd is een verkoop(opbrengst) van het aandelenkapitaal dat de Vennootschap (on)middelrijk houdt in deze vennootschappen niet aan de orde. Het actief van de (klein)dochtervennootschappen wordt in het kader van de faillissementen van de desbetreffende (klein)dochtervennootschappen te gelde gemaakt. Voor de toestand van de boedels van deze (klein)dochtermaatschappijen wordt verwezen naar de desbetreffende faillissementsverslagen.

3.17 Werkzaamheden

Inventarisatie, beheer van de onroerende zaken van de (klein)dochtermaatschappijen van de Vennootschap en verkoopactiviteiten.

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

Volgens de (financiële) administratie van de Vennootschap zou zij geen vorderingen op handelsdebiteuren hebben. Wel heeft de Vennootschap rekening-courantvorderingen op verschillende groepsmaatschappijen. Op een na zijn al deze groepsmaatschappijen gefailleerd. De vordering op de niet gefailleerde groepsmaatschappij bedraagt 7.463.301,24 euro. De curator onderzoekt de mate van inbaardheid van deze vordering. De rekening-courantvorderingen op de gefailleerde groepsmaatschappijen bedragen in totaal

7.160.821,81 euro. Deze vorderingen zijn ingediend in de faillissementen van die vennootschappen en zijn waarschijnlijk oninbaar.

Voorts heeft de Vennootschap blijkens haar (financiële) administratie voor een bedrag van 17.136,- euro aan “overige vorderingen”. De curator onderzoekt nog wat de grondslag is van deze vordering(en) alsmede de mate van inbaarheid daarvan.

4.2 *Opbrengst*

Vooralsnog geen.

4.3 *Boedelbijdrage*

Niet van toepassing.

4.4 *Werkzaamheden*

Inventarisatie, onderzoek (inbaarheid) rekening-courantvordering op groepsmaatschappijen.

5. **Bank / Zekerheden**

5.1 *Vordering van de bank(en)*

Rabobank

Rabobank heeft een vordering op de Vennootschap ter zake kredieten die zijn verstrekt aan de Vennootschap en haar groepsmaatschappijen. Als **bijlage 2.A** is een overzicht gevoegd van de vordering van Rabobank op de individuele groepsmaatschappijen per 22 januari 2014, zijnde de datum dat aan de Vennootschap voorlopige surseance van betaling werd verleend. De vordering bedroeg toen circa 14.200.000,- euro, te vermeerderen met rente en kosten. Met de opbrengst van de verkoop van de onroerende zaken van de Vennootschap en haar (klein)dochtervennootschappen (zie nummer 3.1 hiervoor) is de schuld gedeeltelijk ingelost. De Vennootschap is evenals nagenoeg alle andere groepsmaatschappijen hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van de totale schuld.

FGH Bank

FGH Bank heeft een vordering op de Vennootschap ter zake kredieten die zijn verstrekt aan de Vennootschap en haar groepsmaatschappijen. Als **bijlage 2.A** is een overzicht gevoegd van de vordering van FGH Bank op de individuele groepsmaatschappijen per 22 januari 2014, zijnde de datum dat aan de Vennootschap voorlopige surseance van betaling werd verleend. De vordering bedroeg toen circa 34.600.000,- euro, te vermeerderen met rente en kosten. Met de opbrengst van de verkoop van de onroerende zaken van de Vennootschap en haar (klein)dochtervennootschappen (zie nummer 3.1 hiervoor) is de schuld gedeeltelijk ingelost. De Vennootschap is evenals nagenoeg alle andere groepsmaatschappijen hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van de totale schuld.

Consortium

Een consortium van een drietal investeerders heeft ter zake een algemene financiering een vordering op de Vennootschap die aanvankelijk 12.700.000,- euro bedroeg. Hiervan is een bedrag van 7.300.000,- euro overgenomen door Deki BV. De vordering van het consortium op de Vennootschap bedraagt thans circa 3.900.000,- euro.

Deki BV

Deki BV - een vennootschap van de heer P.W.M. Siebers en tevens bestuurder van NBREG - heeft ter zake een algemene financiering een vordering op de Vennootschap van circa 7.300.000,- euro.

5.2 *Leasecontracten*

De Vennootschap is geen lease-overeenkomsten aangegaan.

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

Op de datum dat aan de Vennootschap voorlopige surseance van betaling werd verleend, was er sprake van een bankhypotheek die ten gunste van Rabobank was gevestigd. Er waren in totaal zeven hypothecaire inschrijvingen voor een totaalbedrag van 15.390.000,- euro. Deze waren gevestigd op onroerende zaken die eigendom waren van verschillende groepsmaatschappijen. Twee daarvan hadden betrekking op de onroerende zaken die eigendom waren van de Vennootschap en wel voor een bedrag van 1.957.500,- euro. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 2.B**. Bij de levering van de onroerende zaken aan de kopers daarvan (zie de nummer 3.1 t/m 3.5 hiervoor) zijn de hypotheeken geroyeerd.

Voorts hebben een aantal groepsmaatschappijen van de Vennootschap uit de projectontwikkelingstak in het kader van diens projectontwikkelingsactiviteiten grondposities c.q. percelen aangekocht. Een aantal percelen zijn gefinancierd door FGH Bank en zijn bezwaard met een hypotheekrecht dat ten gunste van FGH Bank is gevestigd. Voor een overzicht daarvan wordt verwezen naar **bijlage 2.B**. De curator is doende om de desbetreffende percelen te verkopen. Als de curator percelen verkoopt van groepsmaatschappijen, die hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de terugbetaling van de schuld aan FGH Bank (zie in dit verband nummer 5.3), wordt met de verkoopopbrengst daarvan (onder andere) de schuld van de Vennootschap aan FGH Bank ingelost.

Pandrecht

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

Hoofdelijkheid.

De volgende groepsmaatschappijen¹ zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van de schuld aan Rabobank:

1. NBRED
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
23. NBR Vastgoed I
24. NBR Vastgoed II
25. AGO Invest Project NV (B)

Borgstelling

Een borgtocht is 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

Op de datum dat aan de Vennootschap voorlopige surseance van betaling werd verleend, was er sprake van een bankhypotheek die ten gunste van FGH Bank was gevestigd. Er waren

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

in totaal zeven hypothecaire inschrijvingen voor een totaalbedrag van 54.880.000,- euro. Deze hadden betrekking op onroerende zaken die eigendom waren van verschillende groepsmaatschappijen. Eén daarvan had betrekking op de onroerende zaken die eigendom waren van de Vennootschap en wel voor een bedrag van 5.600.000,- euro. Voor een specificatie wordt verwezen naar **bijlage 2.B**. Bij de levering van de onroerende zaken aan de kopers daarvan (zie de nummer 3.1 t/m 3.5 hiervoor) zijn de hypotheken geroyeerd.

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 verhypothekerde 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. NBRED
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
17. NBR Vastgoed I
18. NBR Vastgoed II

Borgstelling

Een borgtocht is verstrekt door D.G.M. Siebers en P.W.M. Siebers. De borgstelling betreft niet de totale schuld aan FGH Bank.

Inkoopverklaring

Door een bouwonderneming is ten gunste van FGH Bank een zogenaamde inkoopverklaring verstrekt ten aanzien van bepaalde onroerende zaken die eigendom zijn van groepsmaatschappijen. Deze inkoopverklaring houdt - kort samengevat - in dat de

bouwonderneming gehouden is om op eerste verzoek van de bank de desbetreffende onroerende zaken te kopen. De bank kan zich vervolgens op de koopsom verhalen.

Over de wijze van afwikkeling van de inkoopverklaring zijn thans onderhandelingen gaande.

Consortium

Verpanding

Tot zekerheid voor de terugbetaling van de door het consortium van investeerders verstrekte algemene financiering heeft de Vennootschap haar aandelenkapitaal dat zij houdt in Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed verpand (zie organogram).

Borgstelling

Er is een borgtocht verstrekt door de heer P.W.M. Siebers.

Hoofdelijkheid

NBREI is hoofdelijk aansprakelijk voor de schuld.

Deki BV

Tot zekerheid voor de terugbetaling van de door Deki BV verstrekte algemene financiering heeft de Vennootschap haar aandelenkapitaal dat zij houdt in Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed verpand. Zie ook 5.1.

5.4 Separatistenpositie

Zie 5.1 en 5.3

5.5 Boedelbijdragen

Met de Rabobank en FGH Bank is er een boedelbijdrage overeengekomen. Ter zake de verkoop van de vastgoedportefeuille van de ((klein)dochtermaatschappijen van de) Vennootschap heeft de curator in totaal een boedelbijdrage ten bedrage van 379.916,60 euro ontvangen. Daarvan komt er een bedrag van 65.907,85 euro toe aan de boedel van de Vennootschap.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Rechten van eigendomsvoorbehoud zijn niet aan de orde.

5.7 Reclamerechten

Rechten van reclame zijn niet aan de orde.

5.8 Retentierechten

Er is tot op heden geen beroep op een retentierecht.

5.9 Werkzaamheden

Inventarisatie, overleg banken en verkoopactiviteiten.

6. Voortzetten / Doorstart

6.1 Voortzetten

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

6.2 *Financiële verslaglegging*

Vanaf de datum van verlening van voorlopige surseance van betaling tot 1 november 2014 heeft de exploitatie van het vastgoed van de Vennootschap een netto bedrag ad euro 173.539,19 aan huuropbrengsten opgebracht.

Ter dekking van kosten die de Vennootschap en haar (klein)dochtermaatschappijen hebben moeten maken in het kader van de exploitatie van hun ondernemingen heeft de boedel van de Vennootschap van FGH Bank en Rabobank een bijdrage van 241.637,74 euro ontvangen.

Voor een nadere specificatie van bovenstaande wordt verwezen naar **bijlage 3**.

6.3 *Werkzaamheden*

Incasseren van huurpenningen, dagelijks beheer, onderhoudswerkzaamheden.

Doorstart

6.4 *Beschrijving*

De onderneming van de Vennootschap betrof het exploiteren van de haar vastgoedportefeuille. Deze ondernemingsactiviteit is overgenomen door een belegger. Er wordt verwezen naar nummer 3.1 hiervoor.

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*

De jaarrekeningen van de Vennootschap over de boekjaren 2010, 2011 en 2012 zijn niet tijdig gedepondeerd.

7.3 *Goedkeurende Verklaring Accountant*

Ingevolge het bepaalde in artikel 2:396 BW behoefde op de jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar 2010 geen accountantscontrole te worden toegepast. Ten aanzien van het boekjaar 2011 is een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven. Ten aanzien van het boekjaar 2012 is de accountantscontrole nimmer afgerond, vanwege de verlening van de voorlopige surseance van betaling aan NBREI.

7.4 *Stortingsverplichting aandelen*

Vooralsnog lijkt het erop dat de aandelen van de Vennootschap zijn volgestort.

7.5 *Onbehoorlijk bestuur*

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

7.6 *Paulianeus handelen*

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

7.7 *Werkzaamheden*

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

8. **Crediteuren**

8.1 *Boedelvorderingen*

Vooralsnog worden de boedelvorderingen gevormd door het salaris van de curator, griffierechten, uittrekselkosten en verschotten, water en energiekosten, verzekeringspenningen, beheers- en onderhoudskosten van het vastgoed, lokale belastingen, algemene kosten, personeelskosten en BTW verplichtingen. Voor een specificatie hiervan wordt verwezen naar **bijlage 3**.

8.2 *Preferente vorderingen van de fiscus*

Ten tijde van de verlening van voorlopige surseance van betaling vormde de Vennootschap 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 omzetbelastingsschuld van circa 2.735.273,- euro. Hiervan heeft een bedrag van 56.147,- euro betrekking op invorderings-/heffingsrente.

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

Voorts heeft de fiscus een preferente vordering op de Vennootschap van circa 37.734,- euro ter zake loonbelasting.

Tot slot heeft de fiscus een preferente vordering op de Vennootschap van circa 87.265,- ter zake verhuurdersheffing.

In totaal heeft de fiscus derhalve een preferente vordering op de Vennootschap ten bedrage van circa 2.860.272,-. Voor een nadere specificatie hiervan wordt verwezen naar **bijlage 3**.

8.3 *Preferente vorderingen van het UWV*

Het UWV heeft een preferente vordering ter zake overgenomen loonverplichtingen tot aan de datum van het faillissement, maar heeft nog geen preferente vordering in het faillissement ingediend.

8.4 *Andere preferente crediteuren*

Er hebben zich vooralsnog geen andere preferente crediteuren gemeld.

8.5 *Aantal concurrente crediteuren*

Volgens de crediteurenadministratie van de Vennootschap zouden er op de datum van verlening van voorlopige surseance van betaling 23 concurrente crediteuren zijn. Inmiddels hebben 11 concurrente crediteuren een vordering ingediend in het faillissement. Het betreft vorderingen van handelscrediteuren en banken c.q. financiers. Daarvan zijn er 9 geplaatst op de lijst van voorlopig erkende concurrente crediteuren en zijn er 2 geplaatst op de lijst van voorlopig betwiste concurrente crediteuren. De crediteurenlijst is bijgevoegd in **bijlage 3**.

8.6 *Bedrag concurrente crediteuren*

De 9 crediteuren waarvan de vorderingen in het faillissement zijn erkend, hebben gezamenlijk voor een bedrag van 12.758,80 euro aan concurrente vorderingen. Daarbij wordt opgemerkt dat de vorderingen van de banken c.q. financiers vooralsnog als "PM" worden aangeduid. Na uitwinning van alle relevante zekerheden van de banken c.q. financiers, zal de definitieve omvang van de desbetreffende vorderingen bepaald worden. Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar **bijlage 3**.

8.7 *Verwachte wijze van afwikkeling/consolidatie*

Thans is het nog niet te voorspellen hoe het faillissement afgewikkeld zal worden. Het lijkt evenwel onwaarschijnlijk dat de crediteuren volledig voldaan zullen worden.

De Rechter-commissaris heeft ermee ingestemd dat de boedelkosten in de faillissementen van de Vennootschap en haar (klein)dochtermaatschappijen geconsolideerd worden afgewikkeld.

8.8 *Werkzaamheden*

Inventarisatie, administratieve werkzaamheden, communicatie met crediteuren.

9. **Procedures**

9.1 *Naam wederpartij(en)*

De Vennootschap is na de faillissementsdatum niet verwickeld geraakt in een juridische procedure.

9.2 *Aard Procedure*
Niet van toepassing.

9.3 *Stand procedure*
Niet van toepassing.

9.4 *Werkzaamheden*
Niet van toepassing.

10. Overig

10.1 *Termijn van afwikkeling*
Thans is het nog niet te voorspellen wanneer het faillissement afgewikkeld zal worden.

10.2 *Plan van aanpak*

1. te gelde maken van het boedelactief door verkoop van het aangetroffen boedelactief;
2. diverse onderzoeken onder andere naar (on)behoorlijk bestuur, mogelijk paulianeus handelen en voldoening aan boekhoudplicht;
3. beoordeling rechtmatigheid vorderingen van crediteuren;
4. afwikkeling.

10.3 *Indiening volgend verslag*
Het tweede verslag ex artikel 73a FW zal binnen zes maanden na heden worden ingediend.

10.4 *Werkzaamheden*
Al hetgeen met vorenstaande samenhangt.

Het saldo van de boedelrekening bedraagt thans euro 179.128,71. Voor een recapitulatie wordt verwezen naar **bijlage 3**.

Roermond, 30 december 2014

H.E.C. Savelkoul, curator

