

## Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 10

Datum: 9 april 2015

Gegevens onderneming:	Royal Invest Europe B.V. (11/233F) Alfang B.V. (Royal Invest Dutch Properties 1 B.V.)(11/234F) Amogb B.V. (Royal Invest Dutch Properties 2 B.V.)(11/235F)
Datum uitspraak:	19 april 2011
Curator:	Mr. J.A.H. Padberg
R-C:	Mr. I.M. Bilderbeek

Activiteiten onderneming:	Het in eigendom houden van roerende zaken en de commerciële exploitatie/verhuur van die onroerende zaken.
Omzetgegevens:	2010 RIE: € 4.292.784 Alfang: € 1.085.508 Amogb: € 1.085.825
Personeel gemiddeld aantal:	Niet van toepassing

Saldo einde verslagperiode:	RIE: € 682.522,97 Alfang: € 482.871,00 Amogb: € 712.046,21
-----------------------------	--

Verslagperiode:	5 oktober 2014 - 3 april 2015
Bestede uren in verslag periode:	RIE: 127,2 Alfang: 101,2 Amogb: 11,5
Bestede uren Totaal:	RIE: 2063,1 Alfang: 1779,9 Amogb: 202,3

Dit verslag dient ter verschaffing van informatie aan belanghebbenden op de voet van artikel 73a Faillissementswet. Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.

### Korte beschrijving van de ontwikkelingen

In deze verslagperiode zijn er veel inspanningen verricht om kopers te vinden voor de resterende panden in de faillissementen van Alfang en RIE.

In de onderhavige verslagperiode zijn er drie panden verkocht en geleverd. Het betreft de panden in Alkmaar (Schinkelwaard), Amsterdam (Zuidermolenweg) en Vianen (Mijlweg). De twee laatstgenoemde panden zijn middels een online veiling verkocht. Het pand in Assen (Schepersmaat) is (onder ontbindende voorwaarden) ook verkocht, maar nog niet geleverd. Levering van dit pand staat voor begin november van dit jaar gepland.

Er is thans nog één pand dat verkocht moet worden. Dit betreft het pand in Hilversum (Franciscusweg).

Gegevens onderneming:	Royal Invest Europe B.V. (11/233F) Alfang B.V. (Royal Invest Dutch Properties 1 B.V.) (11/234F) Amogb B.V. (Royal Invest Dutch Properties 2 B.V.) (11/235F)
-----------------------	---

## 1. Inventarisatie

- 1.1 Algemeen : Op 19 april 2011 zijn de faillissementen van Royal Invest Europe B.V., Alfang B.V. en Amogb B.V. uitgesproken.
- De drie vennootschappen zijn nauw met elkaar verbonden en de onderlinge samenhang is groot. Bovendien is er sprake van onderlinge borgstellingen ter zake van de verstrekte geldlening door de Bank of Scotland ("BOS").
- Gelet op het voorgaande heeft de curator ervoor gekozen om zijn bevindingen ten aanzien van alle drie de vennootschappen vast te leggen in één verslag. Waar nodig zullen de vennootschappen afzonderlijk worden behandeld. Een geconsolideerde afwikkeling is niet aan de orde.
- 1.2 Directie en organisatie : Verwezen wordt naar het eerste faillissementsverslag.
- 1.3 Winst en verlies : Verwezen wordt naar het eerste faillissementsverslag.
- 1.4 Balanswaarde grond+gebouwen : Verwezen wordt naar het eerste faillissementsverslag.
- 1.5 Procedures : Verwezen wordt naar het eerste faillissementsverslag. Op dit moment zijn er geen procedures aanhangig met gefailleerden als gedaagde. Voor de procedures die de boedel voert, wordt verwezen naar paragraaf 9.
- 1.6 Verzekeringen : Verwezen wordt naar het derde verslag. De opstalverzekering loopt door en de premie die wordt betaald wordt doorbelast aan de hypotheekhouder.
- 1.7 Verhuur : Er is nu nog één pand dat gedeeltelijk verhuurd wordt.
- 1.8 Huur : Verwezen wordt naar het vijfde openbare verslag.
- 1.9 Oorzaak faillissement : Verwezen wordt naar voorgaande verslagen.

## 2. Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faill. : Niet van toepassing.
- 2.2 Aantal in jaar voor faill. : Niet van toepassing.
- 2.3 Datum ontslagaanzegging : Niet van toepassing.
- Werkzaamheden : Niet van toepassing.

Gegevens onderneming:	Royal Invest Europe B.V. (11/233F) Alfang B.V. (Royal Invest Dutch Properties 1 B.V.) (11/234F) Amogb B.V. (Royal Invest Dutch Properties 2 B.V.) (11/235F)
-----------------------	---

### 3. Activa

#### ONROERENDE ZAKEN

##### 3.1 Beschrijving

: Zeventien objecten, waarvan er 15 inmiddels zijn verkocht en geleverd. De verkochte objecten betreffen: de Edisonweg te Woerden, de Emmakade te Leeuwarden, de Kruisweg te Hoofddorp, de Sloterweg te Badhoevedorp, de Stuartweg te Vianen, de Willemstraat te Hengelo, de Parallelweg te Beverwijk, de Nieuw Zeelandweg te Amsterdam, de Keulse Kade te Utrecht, de Productieweg te Roermond, de Schans te Lelystad, de Berenkoog te Alkmaar, de Schinkelwaard te Alkmaar, de Zuidermolenweg te Amsterdam en de Mijlweg te Vianen.

Het pand in Assen (Schepersmaat 4) is (onder ontbindende voorwaarden) verkocht, maar nog niet geleverd. Levering zal plaatsvinden als aan de voorwaarden is voldaan (vermoedelijk dit najaar).

Het pand in Hilversum (Franciscusweg 10) is nog niet verkocht. Wel wordt er thans met verschillende geïnteresseerde partijen (in sommige gevallen al zeer concreet) gesproken over de mogelijkheden van verkoop.

Voor een nadere beschrijving van alle objecten wordt verwezen naar het eerste verslag.

Ten behoeve van de verkoop van de panden treedt DTZ als verkopend makelaar voor de boedel op. DTZ heeft een online data room ingericht waarin geïnteresseerde partijen de benodigde informatie met betrekking tot de panden kunnen raadplegen.

##### 3.2 Verkoopopbrengst

: Woerden € 365.000 k.k.  
Leeuwarden € 1.800.000 k.k.  
Badhoevedorp € 905.000 k.k.  
Hoofddorp € 1.025.000 k.k.  
Stuartweg Vianen € 3.000.000 k.k.  
Hengelo € 500.000 k.k.  
Beverwijk € 600.000 k.k.  
Keulse Kade Utrecht € 1.250.000 k.k.  
Nieuw Zeelandweg Amsterdam € 950.000 k.k.  
Lelystad € 225.000 k.k.  
Roermond € 400.000 k.k.  
Berenkoog Alkmaar € 450.000 k.k.  
Schinkelwaard Alkmaar € 830.000 k.k.  
Zuidermolenweg Amsterdam € 417.500 k.k.  
Mijlweg Vianen € 280.000 k.k.

Gegevens onderneming:	Royal Invest Europe B.V. (11/233F) Alfang B.V. (Royal Invest Dutch Properties 1 B.V.) (11/234F) Amogb B.V. (Royal Invest Dutch Properties 2 B.V.) (11/235F)
-----------------------	---

De netto opbrengst (na aftrek van de boedelvergoeding en de courtage voor DTZ als makelaar) is rechtstreeks aan de hypotheekhouder BOS voldaan.

- 3.3 Hoogte hypotheek : € 96.267.165,17 per datum faillissement. De resterende concurrente vordering van de hypotheekhouder is geschat op € 70.732.021 en voor dit bedrag geverifieerd tijdens de verificatievergadering. Een gedeelte van deze vordering is betaald, verwezen wordt in dit kader naar onderdeel 5.1 van het negende verslag.
- 3.4 Boedelbijdrage : 2% over de verkoopopbrengst.
- Werkzaamheden : Gesprekken en correspondentie met DTZ, gesprekken en correspondentie met geïnteresseerde partijen, onderhandelingen met (potentiële) kopers, verstrekken informatie aan kopers, voorbereiden en afwickelen overdracht panden, correspondentie met notaris, correspondentie met BOS.

#### *BEDRIJFSMIDDELEN*

- 3.5 Beschrijving : Verwezen wordt naar voorgaande verslagen.
- 3.6 Verkoopopbrengst : Verwezen wordt naar voorgaande verslagen.
- 3.7 Boedelbijdrage : Verwezen wordt naar voorgaande verslagen.
- 3.8 Bodemvoorrecht fiscus : Verwezen wordt naar voorgaande verslagen.
- Werkzaamheden : In de onderhavige verslagperiode geen.

#### *VOORRADEN/ ONDERHANDEN WERK*

- 3.9 Beschrijving : Niet van toepassing.
- 3.10 Verkoopopbrengst : Niet van toepassing.
- 3.11 Boedelbijdrage : Niet van toepassing.
- Werkzaamheden : Niet van toepassing.

#### *ANDERE ACTIVA*

- 3.12 Beschrijving : De huur- en service inkomsten vanaf datum faillissement betrekking hebbende op het huurgenot vanaf datum faillissement. Dit bedraagt per vennootschap voor de periode vanaf datum faillissement tot en 31 maart 2015:
- RIE: € 6.557.924,10 (incl. BTW)  
Alfang: € 2.142.588,66 (incl. BTW)  
Amogb: € 2.075.158,76 (incl. BTW)

Gegevens onderneming:	Royal Invest Europe B.V. (11/233F) Alfang B.V. (Royal Invest Dutch Properties 1 B.V.) (11/234F) Amogb B.V. (Royal Invest Dutch Properties 2 B.V.) (11/235F)
-----------------------	---

- 3.13 Verkoopopbrengst : Niet van toepassing.
- Werkzaamheden : Correspondentie met huurders, controle ontvangsten, huurincasso, overleg met beheerder aangaande reparaties, onderhoud en klachten huurders.

#### 4. Debiteuren

- 4.1 Omvang debiteuren : De oude achterstallige huur en servicekostenafrekening vorderingen zijn inmiddels geïncasseerd, daarvoor is een regeling getroffen of deze zijn wegens gebrek aan verhaal afgeboekt.

Het huidige reguliere openstaande debiteurensaldo is zeer beperkt.

De boedel heeft nog een aanzienlijke vordering van meer dan € 170.000 op een huurder van de Keulse Kade. Hiervoor is een ontbindingsprocedure gestart, waarbij tevens aanspraak is gemaakt op alle achterstallige huur, boetes, rente en kosten. Door verkoop van het pand is niet langer ontbinding gevorderd maar wel betaling van alle achterstallige huur. De rechtbank heeft bij vonnis van 14 mei 2014 de gehele vordering van de curator toegewezen, inclusief rente en kosten. Aangezien de huurder de vordering ook na vonnis nog niet voldoet, heeft de curator beslag laten leggen op de aandelen in de vennootschap van de huurder en op de vorderingen die de huurder op zijn vennootschap heeft uit welke hoofde dan ook (bijvoorbeeld management vergoedingen en dergelijke). De huurder heeft de curator vervolgens gedagvaard in hoger beroep tegen een datum medio augustus 2015. In de tussentijd wordt onderzocht of partijen tot een schikking kunnen komen. Daartoe heeft de curator de huurder verzocht inzicht te geven in zijn financiële positie. Verwezen wordt in dit kader ook naar onderdeel 9 van dit verslag.

Voor de geïncasseerde verpande vorderingen op de verzekeraar wordt verwezen naar het vierde verslag.

- 4.2 Opbrengst : De opbrengst van de huur tot datum faillissement komt de hypotheekhouder/pandhouder toe. De huuropbrengst van na datum faillissement komt de boedel toe.
- 4.3 Boedelbijdrage : Verwezen wordt naar voorgaande verslagen.
- Werkzaamheden : Correspondentie en besprekingen met huurders en DTZ ten behoeve van incasso achterstallige huur en

Gegevens onderneming:	Royal Invest Europe B.V. (11/233F) Alfang B.V. (Royal Invest Dutch Properties 1 B.V.) (11/234F) Amogb B.V. (Royal Invest Dutch Properties 2 B.V.) (11/235F)
-----------------------	---

servicekostenafrekeningen en nieuwe huur-overeenkomsten, voeren van schikkingsonderhandelingen.

## 5. Bank / Zekerheden

- 5.1 Vordering van bank(en) : BOS heeft de aankoop van de objecten gefinancierd. De gefailleerden staan voor elkaar borg ten aanzien van de financiering van BOS. De vordering van BOS op datum faillissement bedroeg ongeveer € 96,267,165.17. Na verkoop van alle panden zal er nog een vordering van minimaal € 70.732.021 resteren. Voor dit bedrag is de vordering van de hypotheekhouder geverifieerd en een gedeelte hiervan, in totaal € 3,748,797.11, is in de voorgaande verslagperiode uitgekeerd.
- 5.2 Leasecontracten : Niet van toepassing.
- 5.3 Beschrijving zekerheden : Voor een beschrijving van de zekerheden wordt verwezen naar de voorgaande verslagen.
- 5.4 Separatistenpositie : BOS heeft de boedel verzocht de verkoop van de objecten ter hand te nemen met de afspraak dat de opbrengst onder aftrek van een boedelvergoeding wordt afgedragen aan BOS. Daarnaast heeft BOS de boedel verzocht de incasso van de vorderingen ter hand te nemen met de afspraak dat de opbrengst onder aftrek van een boedelvergoeding aan haar wordt afgedragen.
- Verder komen de zogenoemde eigenaarslasten, alsmede kosten die in het belang van de hypotheekhouder zijn in het kader van waardebehoud van de objecten, voor rekening van de hypotheekhouder. De boedel belast per kwartaal BOS voor de eigenaarslasten en de boedelbijdragen waarop de aan BOS op grond van het pandrecht toekomstige bedragen worden afgetrokken.
- Periodiek voert de boedel overleg met BOS en DTZ over het beheer van de panden en het verkoopproces.
- 5.5 Boedelbijdragen : Verwezen wordt naar voorgaande verslagen.
- 5.6 Eigendomsvoorbehoud : Verwezen wordt naar voorgaande verslagen.
- 5.7 Reclamerechten : Niet van toepassing.
- 5.8 Retentierechten : Niet van toepassing.
- Werkzaamheden : Gesprekken BOS, correspondentie BOS, correspondentie met ABN AMRO, opstellen afrekeningen met BOS en correspondentie daarover.

Gegevens onderneming:	Royal Invest Europe B.V. (11/233F) Alfang B.V. (Royal Invest Dutch Properties 1 B.V.) (11/234F) Amogb B.V. (Royal Invest Dutch Properties 2 B.V.) (11/235F)
-----------------------	---

## 6. Doorstart / voortzetten onderneming

### VOORTZETTEN

- 6.1 Exploitatie / zekerheden : Verwezen wordt naar voorgaande verslagen.
- 6.2 Financiële verslaglegging : Verwezen wordt naar de financiële verslagen per vennootschap.
- 6.3 Boedelbijdrage : Verwezen wordt naar voorgaande verslagen.
- Werkzaamheden : Aansturen beheer, controle op het beheer, correspondentie en gesprekken met leveranciers, huurders, DTZ en de hypotheekhouder.

### DOORSTART

- 6.4 Beschrijving : Niet van toepassing.
- 6.5 Verantwoording : Niet van toepassing.
- 6.6 Opbrengst : Niet van toepassing.
- 6.7 Boedelbijdrage : Niet van toepassing.
- Werkzaamheden : Niet van toepassing.

## 7. Rechtmatigheid

- 7.1 Boekhoudplicht : Verwezen wordt naar voorgaande verslagen.
- 7.2 Depot jaarrekeningen : Voor alle drie de vennootschappen geldt dat de jaarrekeningen tijdig gedeponereerd zijn.
- 7.3 Goedk. Verkl. Accountant : Niet van toepassing.
- 7.4 Stortingsverpl. aandelen : Aan de stortingsplicht is voldaan.
- 7.5 Onbehoorlijk bestuur : Verwezen wordt naar voorgaande verslagen.
- 7.6 Paulianeus handelen : Ten aanzien van een aantal betalingen aan gelieerde partijen nadat het faillissement reeds was aangevraagd is de pauliana ingeroepen, althans is aangegeven dat deze betalingen onbevoegd zijn gedaan. De wederpartijen betwisten dat er sprake is van een pauliana of een onbevoegde betaling omdat de betalingen afkomstig waren van een derdengeldrekening en niet van een bankrekening van RIE. Voor het terugvorderen van de bedragen is een incassoprocedure gestart. Verwezen wordt naar onderdeel

Gegevens onderneming:	Royal Invest Europe B.V. (11/233F) Alfang B.V. (Royal Invest Dutch Properties 1 B.V.) (11/234F) Amogb B.V. (Royal Invest Dutch Properties 2 B.V.) (11/235F)
-----------------------	---

9 van dit verslag.

Werkzaamheden : Incasso vordering op derden in verband met de onbevoegd ontvangen betalingen.

## 8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen : Dit betreft de vorderingen als gevolg van de overeenkomsten die de curator gestand heeft gedaan, zoals gas, water en elektra, schoonmaak- en onderhoudswerkzaamheden en andere overeenkomsten die nodig zijn om de verhuur van de objecten voort te kunnen zetten. Deze zijn/worden voldaan.

8.2 Pref. vord. van de fiscus : Aan de Belastingdienst heeft in de vorige verslagperiode een uitkering plaatsgevonden voor de volgende bedragen:

RIE: n.v.t.  
Alfang: € 19  
Amogb: € 26.649

Er resteert nu nog een vordering van de belastingdienst in het faillissement van Amogb voor een bedrag van € 4.946 uit hoofde van de heffingsrente VPB 2010, te vermeerderen met invorderingsrente vanaf de dag dat de VPB aanslag betaald had moeten worden. De aanslag VPB 2010 was ambtshalve opgelegd voor een bedrag ad € 124.515. Hiertegen is bezwaar gemaakt. Dit bezwaar is gehonoreerd waardoor alleen voornoemd bedrag aan heffingsrente nog openstaat.

8.3 Pref. vord. van het UWV : Niet van toepassing.

8.4 Andere pref. crediteuren : De preferente vorderingen betreffen met name waterschapslasten. De preferente crediteuren zijn in de vorige verslagperiode volledig betaald en hebben in totaal de navolgende bedragen ontvangen:

RIE: € 34.637,39  
Alfang: € 3.946,84  
Amogb: € 1.434,59

8.5 Aantal concurrente crediteuren : Het aantal concurrente crediteuren bedraagt per vennootschap:

RIE: 49  
Alfang: 27  
Amogb: 16



Gegevens onderneming:	Royal Invest Europe B.V. (11/233F) Alfang B.V. (Royal Invest Dutch Properties 1 B.V.) (11/234F) Amogb B.V. (Royal Invest Dutch Properties 2 B.V.) (11/235F)
-----------------------	---

8.6 Bedrag concurrente crediteuren : Het totaal van de concurrente vorderingen per vennootschap bedraagt:

RIE: € 69.831.187,54

Alfang: € 70.296.894,46

Amogb: € 70.066.649,51

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling : De preferente crediteuren zijn middels tussentijdse uitkering volledig voldaan.

Het percentage dat bij eerste uitkering uitgekeerd is aan de concurrente crediteuren bedraagt:

RIE: 3,4%

Alfang: 0,9%

Amogb: 1,0 %

Het uitkeringspercentage is minimaal gelet op de aanzienlijke vordering van de hypotheekhouder. Deze vordering beslaat ongeveer 98% of meer van de totale schuldenlast.

Werkzaamheden : Correspondentie met Belastingdienst en andere crediteuren, correspondentie met DTZ omtrent betalingen aan crediteuren, controleren betalingen aan crediteuren.

## 9. Procedures

9.1 Algemeen : Incassoprocedure tegen een niet betalende huurder. Verwezen wordt naar onderdeel 4.1. van dit verslag voor de achtergrond van deze procedure.

De rechtbank heeft bij vonnis van 14 mei 2014 de gehele vordering van de curator (ruim € 170.000) toegewezen, inclusief rente en kosten. Aangezien de huurder de vordering ook na vonnis nog niet voldoet, heeft de curator beslag laten leggen op de aandelen in de vennootschap van de huurder en op de vorderingen die de huurder op zijn vennootschap heeft uit welke hoofde dan ook (bijvoorbeeld management vergoedingen en dergelijke). Aangezien gebleken is dat de huurder zijn aandelen inmiddels heeft verkocht heeft dit beslag geen doel getroffen. De huurder is gesommeerd een verklaring derdenbeslag af te geven. De huurder heeft de curator inmiddels gedagvaard in hoger beroep tegen een datum medio augustus 2015. In de tussentijd wordt onderzocht of partijen tot een schikking kunnen komen.

Gegevens onderneming:	Royal Invest Europe B.V. (11/233F) Alfang B.V. (Royal Invest Dutch Properties 1 B.V.) (11/234F) Amogb B.V. (Royal Invest Dutch Properties 2 B.V.) (11/235F)
-----------------------	---

Tevens loopt er een procedure om een aantal betalingen die zijn gedaan aan (gelieerde) partijen nadat het faillissement reeds was aangevraagd is, terug te vorderen. Verwezen wordt naar onderdeel 7.6 van dit verslag voor de achtergrond van deze procedure.

De procedure is inmiddels gevoerd. Tegen twee gedaagden is een verstekvonnis geweest. Dit moet nog ten uitvoer worden gelegd. De overige drie gedaagden hebben verweer gevoerd bij de kantonrechter. De kantonrechter heeft deze drie gedaagden bij vonnis van 3 april 2015 in het gelijk gesteld en de boedel veroordeeld in de kosten van het geding (circa € 1000).

Werkzaamheden : Correspondentie met rechtbank en wederpartijen, correspondentie met deurwaarder, opstellen conclusie van antwoord, opstellen akte overlegging producties, voorbereiden comparitie, bijwonen comparitie.

## 10. Overig

- 10.1 Termijn afwikkeling faill. : Nog niet bekend.
- 10.2 Plan van aanpak : Sturen dagelijks beheer objecten, incasso huurpenningen, verkoop van de objecten, incasso vordering op derden in verband met onbevoegde betalingen.
- 10.3 Indiening volgend verslag : Begin oktober 2015.
- Werkzaamheden : Correspondentie, verslaglegging.