

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

Nummer: 5

Datum: 8 oktober 2012

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: € 2.568.396,18 Alfang: € 482.309,52 Amogb: € 1.224.309,20
-----------------------------	--

Verslagperiode:	23 maart 2012 - 30 september 2012
Bestede uren in verslag periode:	RIE: 357,0 Alfang: 99,5 Amogb: 128,7
Bestede uren Totaal:	RIE: 1625,9 Alfang: 453,1 Amogb: 586,4

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

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 hoofdelijk mede-schuldenaarschap ter zake van de verstrekte geldlening door de Bank of Scotland ("BOS").

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)
-----------------------	---

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.
- 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 : In totaal zijn er nu 11 panden. 8 daarvan worden geheel of gedeeltelijk verhuurd. 3 daarvan zijn niet verhuurd.
- 1.8 Huur : In verband met een brand aan de Keulsekade in Utrecht (verwezen wordt naar de voorgaande verslagen) werden een noodaggregaat en een aantal andere noodvoorzieningen gehuurd. Deze huur is in de verslagperiode geëindigd.
- 1.9 Oorzaak faillissement : Verwezen wordt naar het derde openbare verslag.

De oorzaken van het faillissement, bepaalde transacties en afspraken worden nog verder onderzocht. In dit kader zijn vragen gesteld aan de bestuurder en is de bestuurder verzocht aanvullende stukken aan te leveren. De bestuurder heeft hieraan geen gehoor gegeven.

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.

3. Activa

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)
-----------------------	---

ONROERENDE ZAKEN

- 3.1 Beschrijving : Zeventien objecten, waarvan er zes 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 en de Willemstraat te Hengelo. Het pand aan de Nieuw Zeelandweg te Amsterdam is verkocht, doch de koper heeft nog de mogelijkheid tot ontbinding tot het einde 2012. Ten aanzien van een aantal van de overige panden vinden gesprekken met geïnteresseerde partijen plaats.
- 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 dataroom 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.
- 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.
- 3.4 Boedelbijdrage : 2% over de verkoopopbrengst.
- Werkzaamheden : gesprekken en correspondentie met DTZ, gesprekken en correspondentie met geïnteresseerde partijen, verkoop van genoemde objecten (aanpassen koopovereenkomst, nazien leveringsakte, overleg met notaris, onderhandelingen met koper, afronden verkoop, verstrekken informatie aan koper, afrekening huurontvangsten, koop vorderingen) diverse correspondentie over diverse andere objecten.

BEDRIJFSMIDDELEN

- 3.5 Beschrijving : Inventaris bestaande uit kantoormeubilair. Dit betreft de kantoorinventaris die Eqivm gebruikte voor haar beheerswerkzaamheden. Deze inventaris was voor het

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)
-----------------------	---

grootste deel eigendom van Alfang en voor het overige deel eigendom van RIE. Deze inventaris was reeds voor datum faillissement verkocht door RIE en Alfang aan Eqivm, waarbij de totale koopsom was verrekend met een door RIE aan Eqivm verschuldigd bedrag. Met Alfang had Eqivm evenwel niets te verrekenen en zou de koopsom nog voldaan moeten worden. In onderling overleg is met Eqivm overeengekomen de verkoop van de activa ongedaan te maken als gevolg waarvan RIE en Alfang de eigendom hebben over enige kantoorinventaris.

Deze inventaris is geveild.

- | | | | |
|-----|-----------------------|---|--|
| 3.6 | Verkoopopbrengst | : | € 3.241,- |
| 3.7 | Boedelbijdrage | : | Niet van toepassing. |
| 3.8 | Bodemvoorrecht fiscus | : | Niet van toepassing. |
| | Werkzaamheden | : | Taxatie, onderhandelingen over een verkoop, regelen veiling. |

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 huurinkomsten vanaf datum faillissement betrekking hebbende op het huurgenot vanaf datum faillissement. |
|------|--------------|---|--|

Dit bedraagt per vennootschap voor de periode vanaf datum faillissement tot en met 30 september 2012:

RIE: € 4.456.970,67 (incl. BTW)
Alfang: € 1.006.160,15 (incl. BTW)
Amogb: € 1.708.779,49 (incl. BTW)

In onderhavige verslagperiode is ook duidelijk geworden dat er in het faillissement van Alfang nog sprake is van een depot van € 100.000 waartoe Alfang mogelijk gerechtigd is. De notaris die het depot onder zich heeft is verzocht de op het depot betrekking hebbende stukken te verschaffen en heeft dit inmiddels gedaan. Met de overige betrokken partijen, althans hun curator, wordt overlegd over de wijze van afwikkeling van dit depot.

- | | | | |
|------|------------------|---|----------------------|
| 3.13 | Verkoopopbrengst | : | 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)
-----------------------	---

Werkzaamheden : Correspondentie met huurders, controle ontvangsten, huurincasso, overleg met beheerder aangaande reparaties, onderhoud, klachten huurders.

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren : In de onderhavige verslagperiode zijn veel achterstallige servicekostenafrekeningen geïncasseerd en/of is daarvoor een regeling getroffen. Excl. de Keulse Kade is er sprake van ongeveer € 40.000 aan achterstallige huur.

In de onderhavige verslagperiode is ook de servicekostenafrekening 2011 voltooid en uitfactureerd.

Ten aanzien van één huurder aan de Keulse Kade te Utrecht is een ontbindingsprocedure gestart. Recent heeft daarvoor een comparitie van partijen plaatsgevonden.

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

4.2 Opbrengst : De opbrengst komt de hypotheekhouder/pandhouder toe.

4.3 Boedelbijdrage : Zie 5.5.

Werkzaamheden : Correspondentie en besprekingen met huurders en DTZ ten behoeve van incasso achterstallige huur en servicekostenafrekeningen. Voeren ontbindingsprocedure

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.

5.2 Leasecontracten : Niet van toepassing.

5.3 Beschrijving zekerheden : BOS heeft de navolgende zekerheden bedongen:

- Hypotheekrecht op de objecten;
- Pandrecht op de bankrekeningen;

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 banksaldi op de ABN AMRO rekeningen waren op datum faillissement als volgt:

RIE: € 204.879,57 (inclusief saldo beslagrekening)
Alfang: € 116.551,28
Amogb: € 325.863,13

BOS heeft deze saldi opgeëist, doch tegelijkertijd aangegeven dat deze bedragen mogen worden aangewend tot voldoening van de eigenaarslasten. Dit is deels gebeurd.

- Pandrecht op de vorderingen / de rechten uit de huurovereenkomsten;

Dit betreft de vorderingen voor verschaft huurgenot tot datum faillissement.

- Openbaar pandrecht op rechten uit de verzekeringen;
- Een tweetal huurgaranties;
- Een pandrecht op de aandelen.

Naar het zich thans laat aanzien zijn de zekerheden op de juiste wijze gevestigd met dien verstande dat het pandrecht op de vorderingen voor de laatste maal op 18 maart 2010 is geregistreerd.

BOS heeft reeds in februari 2009 haar pandrecht op de bankrekeningen ingeroepen. Aldus konden slechts met goedkeuring van BOS betalingen worden gedaan. Er zijn evenwel in de maanden voor het faillissement een aantal betalingen gedaan zonder goedkeuring van BOS. Dit betrof betalingen aan partijen die beslag hadden gelegd op de bankrekeningen. De bank zet het saldo dan apart op een beslagrekening en vanaf die rekening heeft de bestuurder opdracht gegeven de beslagleggers te voldoen. Hierdoor werd het goedkeuringsmechanisme als gevolg van het pandrecht van BOS niet in acht genomen en zijn de betalingen zonder toestemming van BOS gedaan. BOS heeft in dit kader de bank aangesproken.

In de eerste verslagperiode is tevens duidelijk geworden dat het openbare pandrecht van de bank en het goedkeuringsmechanisme ook werd omzeild doordat huurders werd verzocht bepaalde bedragen te voldoen op de bankrekening van Stichting Dergengelden Royal Invest Europe. Vanaf deze rekening werden dan weer bepaalde kosten voldaan. Deze gang van zaken is voorwerp van

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)
-----------------------	---

nader onderzoek.

Een bedrag van € 59.015,55 staat op een geblokkeerde bankrekening bij ABN AMRO en fungeert als garantie voor een door RIE afgegeven borgstelling voor de erfpachtscanon voor de Nieuw Zeelandweg te Amsterdam. Een pand waarvan Amogb eigenaar is. Na verkoop van het pand zal de bankgarantie vrijvallen.

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 toekomende bedragen worden afgetrokken.

Periodiek voert de boedel overleg met BOS en DTZ over het beheer van de panden en het verkoopproces.

5.5 Boedelbijdragen : 2% over de verkoopopbrengst over de objecten.
7,5% over de servicekosten 2010, 10% over de huurachterstanden betreffende de periode tot datum faillissement en de servicekosten 2008 en 2009.
€ 25.000 ten behoeve van de verzekeringsuitkering Keulse Kade.

5.6 Eigendomsvoorbehoud : Zie voorgaande verslagen.

5.7 Reclamerechten : Niet van toepassing.

5.8 Retentierechten : Niet van toepassing.

Werkzaamheden : Gesprekken BOS, correspondentie BOS, correspondentie aangaande eigendomsvoorbehoud, opstellen afrekeningen met BOS en correspondentie daarover.

6. Doorstart / voortzetten onderneming

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)
-----------------------	---

VOORTZETTEN

- 6.1 Exploitatie / zekerheden : De activiteiten van gefailleerden worden voortgezet door de boedel voor zover dit nodig is voor het waardebehoud van de activa en verkoop daarvan. Dit impliceert dat de boedel het huurgenot aan het grootste deel van de huurders blijft verschaffen die daarvoor de huur voldoen. Daarnaast zorgt de boedel ervoor dat de bijkomende leveringen en diensten, zoals energie, schoonmaak, beveiliging, onderhoud, worden voortgezet. De huurders voldoen een voorschot voor deze servicekosten. Jaarlijks wordt hiervan een afrekening gemaakt.
- Veel leveranciers hebben vragen gesteld aangaande de voortzetting van de dienstverlening. De boedel heeft een groot aantal overeenkomsten van leveranciers gestand gedaan, waarbij zij wel hun facturen hebben moeten splitsen in de periode tot datum faillissement en daarna. De vorderingen van voor datum faillissement worden als concurrente vordering in de afwikkeling van het faillissement meegenomen en de vorderingen die zien op de periode na datum faillissement zijn voldaan.
- Het technisch en commercieel beheer wordt gedaan door DTZ Property Management B.V. Per 1 januari 2012 verzorgd DTZ ook het financiële beheer (huurfacturatie en crediteurenadministratie).
- De door de huurders verschuldigde huur en servicekosten voor het huurgenot vanaf datum faillissement komt de boedel toe. Hieruit kunnen de lopende boedelverplichtingen zoals schoonmaakkosten, beveiliging, energie, kleine reparaties e.d. worden voldaan. Grotere onderhoudswerkzaamheden zijn doorgaans 'eigenaarskosten'. Deze dienen met name het belang van BOS als hypotheekhouder. Overige schuldeisers zouden kunnen worden benadeeld indien deze eigenaarskosten door de boedel worden voldaan. Met BOS is afgesproken dat zij de eigenaarskosten, indien en voor zover geaccordeerd door BOS, voldoet. Ook zal BOS bijdragen in de kosten van het beheer. Indien er andere kosten zijn die met name het belang van BOS als hypotheekhouder dienen, dan zal met BOS overlegd worden over vergoeding van deze kosten.
- 6.2 Financiële verslaglegging : Verwezen wordt naar de financiële verslagen per vennootschap.
- 6.3 Boedelbijdrage : De eigenaarlasten en een deel van de beheerskosten worden doorbelast aan de hypotheekhouder.

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)
-----------------------	---

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 : De boekhouding is voorwerp van nader onderzoek.

7.2 Depot jaarrekeningen : Voor alle drie de vennootschappen geldt dat de jaarrekeningen tijdig gedeponeerd zijn.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant : Niet van toepassing.

7.4 Stortingsverpl. aandelen : Aan de stortingsplicht is voldaan.

7.5 Onbehoorlijk bestuur : In dit kader is een aantal kritische vragen gesteld aan de bestuurder. De boedel is thans in afwachting van een reactie en nadere stukken.

7.6 Paulianeus handelen : Zoals gebruikelijk zal dit nader worden onderzocht. Een kort voor datum faillissement met een gelieerde partij gesloten huurovereenkomst met koopoptie heeft de bijzondere aandacht van de curator alsmede een aantal andere betalingen die gedaan zijn aan gelieerde partijen nadat het faillissement reeds was aangevraagd.

Werkzaamheden : Inventarisatie van de boekhouding, verkrijgen informatie bepaalde transacties, nadere onderzoek naar bepaalde transacties, stellen van vragen.

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen : Dit betreft de vorderingen als gevolg van de overeenkomsten die de curator gestand heeft gedaan,

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)
-----------------------	---

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 : Amogb: Belastingdienst Amsterdam voor een bedrag ad € 21.806,-. Dit betreft de omzetbelasting voor de periode oktober 2010 tot 19 april 2011 (datum faillissement).

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

8.4 Andere pref. crediteuren : RIE: Tricijn Belastingen voor een bedrag ad € 2.902,48 (2010 en 2011)
Hoogheemraadschap Hollands Kwartier voor een bedrag ad € 624,96.
De Stichtse Rijnlanden voor een bedrag ad € 2.222,34 (2010 en 2011).

Alfang: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor een bedrag ad € 4.842,78.
Lococensus voor een bedrag ad € 436,51.

8.5 Aantal concurrente crediteuren : Het aantal concurrente crediteuren dat tot nu toe een vordering heeft ingediend bedraagt per vennootschap:

RIE: 61
Alfang: 36
Amogb: 23

8.6 Bedrag concurrente crediteuren : Op dit moment bedraagt het totaal van de ingediende concurrente vorderingen per vennootschap:

RIE: € 1.942.786,63
Alfang: € 84.631,80
Amogb: € 47.620,34

Dit is exclusief de vordering van BOS en de achtergestelde lening van Royal Invest International Corporation.

Alfang heeft verder nog een rekening-courant schuld aan RIE ad. € 57.228 en aan Amogb ad. € 75.000. RIE heeft nog een rekening-courant schuld aan Amogb ad € 1.106.694. Aan de andere kant heeft RIE volgens de administratie aanzienlijke bedragen te vorderen van Alfang en Amogb uit hoofde van het doorlenen van een deel van de financiering van BOS. Dit is onjuist omdat Alfang en Amogb zelf rechtstreeks gelden onder de facility agreement hebben getrokken en dus zelf rechtstreeks deze bedragen verschuldigd zijn.

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)
-----------------------	---

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling : Nog niet bekend. De verwachting is dat na verkoop van de panden de hypotheekhouder nog een aanzienlijke restschuld zal hebben. Hierdoor zal het uit te keren % aan de overige crediteuren minimaal zijn.

Werkzaamheden : Inventarisatie, correspondentie crediteuren, telefoon-gesprekken crediteuren, controle facturen boedelcrediteuren en accorderen betalingen boedelcrediteuren.

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. Procedures

- 9.1 Algemeen : Een ontruimings/incassoprocedure is gestart tegen een niet betalende huurder.
- Werkzaamheden : Opstellen dagvaarding, verificatie verweer huurder, gesprekken met huurder, comparitie van partijen.

10. Overig

- 10.1 Termijn afwikkeling faill. : Nog niet bekend.
- 10.2 Plan van aanpak : Sturen dagelijks beheer objecten, verkoop van de objecten, incasso van huurachterstanden en servicekostenafrekeningen, afronden onderzoek naar oorzaken van het faillissement.
- 10.3 Indiening volgend verslag : Begin april 2013
- Werkzaamheden : Correspondentie, verslaglegging.