

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

Nummer: 9

Datum: 8 oktober 2014

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: € 604.144,87 Alfang: € 408.699,89 Amogb: € 714.175,60
-----------------------------	--

Verslagperiode:	28 maart 2014 - 5 oktober 2014
Bestede uren in verslag periode:	RIE: 95,9 Alfang: 61,1 Amogb: 17,4
Bestede uren Totaal:	RIE: 2.098,5 Alfang: 1.335,4 Amogb: 381,5

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 is in alle drie de faillissementen een interim uitkering aan de preferente en concurrente schuldeisers gedaan. De vorderingen van de preferente schuldeisers zijn volledig voldaan en van de concurrente schuldeisers is in het faillissement van RIE 3,4 procent van hun vordering voldaan, in het faillissement van Alfang 0,9 procent en in het faillissement van Amogb 1,0 procent. Het uitkeringspercentage is minimaal gelet op de aanzienlijke vordering van de hypotheekhouder. Deze vordering beslaat ongeveer 98% of meer van de totale schuldenlast.

Verder zijn er de afgelopen periode veel inspanningen verricht om een koper te vinden voor de resterende panden in de faillissementen van Alfang en RIE. Na een periode van mindere belangstelling, is de belangstelling voor de panden de afgelopen maanden weer toegenomen. Met verschillende partijen wordt thans gesproken over een mogelijke verkoop van de panden.

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 : In totaal zijn er nu nog 5 panden. 3 daarvan worden gedeeltelijk verhuurd. 2 daarvan zijn niet verhuurd.
- 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 twaalf 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 en de Berenkoog te Alkmaar.

De navolgende panden zijn nog niet verkocht:  
RIE: Assen (Schepersmaat 4), Hilversum (Franciscusweg 10), Vianen (Mijlweg 7); en  
Alfang: Amsterdam (Zuidermolenweg 7), Alkmaar (Schinkelwaard 20).

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.

In de onderhavige verslagperiode is er geen pand verkocht. Wel wordt er thans met verschillende geïnteresseerde partijen (in sommige gevallen al zeer concreet) gesproken over de mogelijkheden van verkoop.

##### 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  
Keulse Kade Utrecht € 1.250.000  
Nieuw Zeelandweg Amsterdam € 950.000  
Lelystad € 225.000  
Roermond € 400.000  
Berenkoog Alkmaar € 450.000

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

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

3.3 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 dit verslag.

3.4 Boedelbijdrage : 2% over de verkoopopbrengst.

Werkzaamheden : Gesprekken en correspondentie met DTZ, gesprekken en correspondentie met geïnteresseerde partijen, onderhandelingen met koper, verstrekken informatie aan koper.

#### *BEDRIJFSMIDDELEN*

3.5 Beschrijving : Inventaris bestaande uit kantoormeubilair. Verwezen wordt naar het vijfde verslag. In de onderhavige verslagperiode is wat overjarig kantoormeubilair uit het pand in Vianen verkocht aan een opkoper.

3.6 Verkoopopbrengst : € 2.500 ex BTW voor het overjarige kantoormeubilair uit het pand in Vianen.

3.7 Boedelbijdrage : Niet van toepassing.

3.8 Bodemvoorrecht fiscus : Niet van toepassing.

Werkzaamheden : Verkoopinspanningen inventaris pand Vianen, correspondentie met DTZ.

#### *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 30 september 2014:

RIE: € 6.343.169,44 (incl. BTW)  
Alfang: € 1.922.115,47 (incl. BTW)  
Amogb: € 2.073.091,29 (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)
-----------------------	---

Voor de vordering m.b.t. depotgelden van RIE wordt verwezen naar het zevende verslag.

Voor de discussie omtrent de oplevering van het pand in Vianen en de schikking daarvan wordt verwezen naar het zevende verslag.

- 3.13 Verkoopopbrengst : Verwezen wordt naar het zevende verslag.  
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 december 2014. In de tussentijd wordt onderzocht of partijen tot een schikking kunnen komen. 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.

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

- 4.3 Boedelbijdrage : Verwezen wordt onderdeel 5.5 van dit verslag.
- Werkzaamheden : Correspondentie en besprekingen met huurders en DTZ ten behoeve van incasso achterstallige huur en servicekostenafrekeningen, voeren van procedure.
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 recentelijk 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, 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 onderdeel 7.5 en 7.6 van dit verslag.
- 7.2 Depot jaarrekeningen : Voor alle drie de vennootschappen geldt dat de jaarrekeningen tijdig gedeponneerd 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 zijn vragen gesteld aan de bestuurder en is de bestuurder verzocht aanvullende stukken aan te leveren. De bestuurder heeft hieraan inmiddels gehoor gegeven. De mogelijkheden van aansprakelijkheidstelling zijn onderzocht. Aangezien de bestuurder geen verhaal lijkt te bieden, wordt civielrechtelijke aansprakelijkheidsstelling thans niet opportuun geacht. Wel is aangifte gedaan voor faillissementsfraude.

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

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 9 van dit verslag.

Werkzaamheden : Onderzoek aansprakelijkheidsstelling en verhaal, 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 een uitkering plaatsgevonden voor de volgende bedragen:

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

In aanvulling hierop claimt de belastingdienst in het faillissement van Amogb nog 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. Hierover wordt nog gecorrespondeerd.

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 betaald en hebben in totaal de navolgende bedragen ontvangen:

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

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

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

RIE: 49  
Alfang: 27  
Amogb: 16

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 crediteuren en 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

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

is gesommeerd een verklaring derdenbeslag af te geven. De huurder heeft de curator inmiddels gedagvaard in hoger beroep tegen een datum medio december 2014. In de tussentijd wordt onderzocht of partijen tot een schikking kunnen komen.

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.

In deze zaak is een incident door gedaagden opgeworpen. Gedaagden willen dat de zaak naar de kantonrechter wordt verwezen. De zaak staat voor 8 oktober 2014 op de rol voor een beslissing daaromtrent. Vervolgens zal er een rol datum voor de conclusie van antwoord worden bepaald.

Werkzaamheden : Correspondentie met rechtbank en wederpartijen, correspondentie met deurwaarder, beslaglegging, schikkingsonderhandelingen.

## 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 april 2014.
- Werkzaamheden : Correspondentie, verslaglegging.