

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

Betreft

Verslagnummer	3
Datum verslag	16-01-2023
Insolventienummer	F.08/21/192
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000212842:F001
Datum uitspraak	24-12-2021


R-C	mr. M.C. Bosch
Curator	mr J.T. Stekelenburg

Algemene gegevens

Naam onderneming


Excellent Zorgvastgoed Garantiefonds B.V. 11-02-2022
 1

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Excellent
Zorgvastgoed Garantiefonds B.V., blijkens het handelsregister gevestigd te
(7418 AA) Deventer aan de Bergweidedijk 38. 11-02-2022
 1

Excellent Zorgvastgoed Garantiefonds B.V. wordt hierna aangeduid met "EZG".

Activiteiten onderneming

Volgens het handelsregister hield EZG zich bezig met het aankopen, verkopen,
beschikbaar stellen, verhuren en inrichten van onroerend goed voor de
zorgsector, beheer van onroerend goed en natuurbehoud. 11-02-2022
 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2019	€ 0,00	€ -935.181,00	€ 4.834.186,00
2020	€ 15,00	€ -1.129.974,00	€ 5.033.268,00
2021	€ 9.877,00	€ -738.438,00	€ 4.142.818,00

Toelichting financiële gegevens

De gegevens over 2020 en 2021 volgen uit concept-stukken en wijken mogelijk af van de werkelijke situatie. De jaarrekening over 2020 is nog niet gedeponereerd.

11-02-2022

 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

11-02-2022

 1

Toelichting

Er is geen personeel in dienst.

Boedelsaldo

€ 109.985,13

11-02-2022

 1

Toelichting

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

Dit bedrag bestaat voor het grootste gedeelte uit de overboeking van het resterende saldo bij Bunq naar de boedelrekening en voor een klein gedeelte uit een teruggave van de Belastingdienst.

Er staan tevens gelden van EZG geparkeerd op een rekening van een andere vennootschap. Die bankrekening werd gebruikt als ware het een bankrekening van EZG. De curator zal deze gelden in de komende verslagperiode opvorderen.

€ 307.632,88

10-06-2022

 2

Toelichting

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

Het verschil met het saldo als gemeld in verslag 1 betreft het saldo van de gelden die geparkeerd stonden bij een andere vennootschap, welk saldo de curator met succes onder zich heeft genomen, onder aftrek van diverse betalingen verband houdende met de panden, zijnde: taxatiekosten, kosten van verzekering en kosten gemoeid met de (procedure om te komen tot) ontruiming van het pand in Terwolde (zie hierna Hoofdstuk 3 Onroerende zaken).

€ 1.221.654,34

16-01-2023

 3

Toelichting

Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

Het verschil met het saldo als gemeld in verslag 2 betreft hoofdzakelijk de verkoopopbrengsten van de panden (zie hierna Hoofdstuk 3 Onroerende zaken).

Verslagperiode

van

24-12-2021

t/m

4-2-2022

van

5-2-2022

t/m

3-6-2022

van

4-6-2022

t/m

11-1-2023

11-02-2022

 1

10-06-2022

 2

16-01-2023

 3

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	99 uur 54 min
2	133 uur 30 min
3	112 uur 30 min
totaal	345 uur 54 min

Toelichting bestede uren

DISCLAIMER:

Dit verslag strekt ertoe een globaal inzicht te geven over (de stand van afwikkeling van) de boedel. Dit verslag vormt geen volledige verantwoording van de (wijze van) afwikkeling van de boedel door de curator. De curator legt aan de rechter-commissaris verantwoording af omtrent het beheer en de vereffening van de boedel.

Dit verslag is met de nodige zorg samengesteld. Desondanks staat curator niet in voor de volledigheid, noch voor de juistheid van het verslag. Dit verslag betreft een momentopname. Het is mogelijk dat informatie op het moment van publiceren nog niet beschikbaar is, dan wel niet geopenbaard kan worden, of dat in het verslag weergegeven informatie achteraf dient te worden bijgesteld. Uiteraard kan dit ingrijpende gevolgen hebben voor de in dit verslag en in de eventueel aangehechte bijlagen gedane vermeldingen alsmede voor de weergegeven vooruitzichten voor crediteuren, waar het betreft de rangorde, het aantal, de omvang en de kans op (gedeeltelijke) uitkering. Aan dit verslag (inclusief eventuele bijlagen) kunnen geen rechten worden ontleend.


11-02-2022

 1

1. Inventarisatie


1.1 Directie en organisatie

Bestuurders van de failliete vennootschap, hierna: EZG, zijn G.S.F. de Jong Beheer B.V. en Dolce Far Niente B.V. De curator is bekend met de natuurlijke personen die achter de genoemde rechtspersonen bestuurder schuil gaan.

11-02-2022
 1

1.2 Lopende procedures


Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022
 1

De curator is (nog) niet bekend met lopende procedures.


1.3 Verzekeringen

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022
 1

Er zijn voor de twee panden in Zutphen en Terwolde brandverzekeringen afgesloten bij Centraal Beheer. De curator heeft overleg gehad met de verzekeraar teneinde er zeker van te zijn dat de panden afdoende verzekerd zijn. Er was daarvoor een wijziging in de polis nodig. De curator heeft aan de verzekeraar opdracht gegeven die wijziging door te voeren.

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

10-06-2022
 2

De verzekeraar heeft de wijzigingen doorgevoerd. Dit heeft tot een kleine aanpassing van de premie geleid. De curator draagt zorg voor de (betaling van de premie van de) brandverzekering, zodat de panden verzekerd blijven tot het moment dat zij zijn verkocht. Met de (vermeend) hypotheekhouder is overeengekomen dat de premie uiteindelijk ten laste van de partij komt die blijkt gerechtigd te zijn tot de opbrengst van de panden (zie hierna Hoofdstuk 5 Hypotheek).


Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

16-01-2023
 3

Aangezien de curator in de voorbije verslagperiode kans heeft gezien om de beide panden te verkopen en te leveren (zie voor meer informatie daarover hoofdstuk 3 Onroerende zaken), kan tot beëindiging van de brandverzekering gekomen worden. De curator heeft de verzekeraar daarvan inmiddels bericht gedaan. Afgewacht dient te worden of dit tot enige premierestitutie leidt.

1.4 Huur

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022
 1

EZG huurde een kantoorruimte in Amsterdam. De curator heeft, met machtiging van de rechter-commissaris, de huur opgezegd op een zo kort mogelijke termijn ingevolge de (faillissements)wet.

De kantoorruimte in Deventer, alwaar EZG formeel was gevestigd, betrof slechts een virtuele kantoorruimte (met andere woorden: alleen een postbus). Daar viel niets aan op te zeggen.

1.5 Oorzaak faillissement

EZG is een beleggingsfonds dat obligaties uitgaf tegen 7% rente en de bedoeling had om met de opgehaalde gelden te investeren in (zorg)vastgoed. Dit is (slechts) twee gevallen gelukt: het fonds bezit panden in Zutphen en Terwolde.

11-02-2022



Het faillissement is aangevraagd door één van de obligatiehouders (hierna: beleggers) van EZG. Deze belegger heeft aangevoerd dat EZG haar verplichtingen jegens hem niet is nagekomen.

Nadat de Rechtbank Overijssel het verzoek tot faillietverklaring in eerste instantie had afgewezen, heeft het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden in hoger beroep alsnog het faillissement van EZG uitgesproken.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

0

11-02-2022



Toelichting

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

Volgens opgave van de bestuurders had EZG op datum faillissement geen personeelsleden (meer) in dienst.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

0

11-02-2022



Toelichting

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

Volgens opgave van de bestuurders had EZG in het jaar voor het faillissement geen personeelsleden (meer) in dienst. In eerdere jaren nog wel, maar die personeelsleden zijn op enig moment ontslagen. Volgens opgave van de bestuurders zouden deze personeelsleden niets meer van EZG te vorderen hebben.

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Geen.

11-02-2022



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving

Kadijk 7A 7396 NJ Terwolde Kadastrale
aanduiding en grootte: Voorst N 151
2.955 m2 Voorst O 110 1.900 m2 Voorst
O 396 395 m2 Voorst O 397 70 m2

Verkoopopbr.

€ 450.000,00

Hypotheek

Boedelbijdr.

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Bronsbergen 29 (voorheen nummer 25) 7207 AD Zutphen Kadastrale aanduiding en grootte: Zutphen R 801 12.208 m2 Zutphen R 978 34.933 m2 Zutphen R 999 A1	€ 550.000,00		
totaal	€ 1.000.000,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022

Er zijn twee panden in eigendom van EZG, één in Zutphen en één in Terwolde.  1

Voor beide panden hebben zich inmiddels een groot gegadigden bij de curator gemeld.

De curator heeft contact met de Stichting Viseo, hierna: de Stichting, die pretendeert een hypotheekrecht op beide panden te hebben. De curator heeft dit hypotheekrecht met redenen omkleed betwist en heeft de Stichting gevraagd om daarop te reageren. Een inhoudelijke reactie van de Stichting is nog niet ontvangen. Voor nadere informatie over de achtergronden en de omvang van het hypotheekrecht wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van dit verslag.

De curator heeft een taxateur opdracht gegeven voor de taxatie van beide panden. Met de Stichting is afgesproken dat de curator de kosten voor de taxatie zal voorschieten (dit omdat de Stichting geen middelen heeft), maar dat de Stichting de kosten volledig voor haar rekening zal nemen in het geval dat de curator (bij nader inzien) toch het hypotheekrecht erkent en de Stichting gerechtigd blijkt te zijn tot de opbrengsten van de panden.

Terwolde

Ten aanzien van het pand in Terwolde heeft de curator de huurovereenkomst schriftelijk ontbonden wegens overtreding van het gemeentelijke bestemmingsplan en daarmee handelen in strijd met de huurovereenkomst. Daarnaast is de huurder al van aanvang af in gebreke met betaling van de huur. De huurder is gesommeerd het pand te verlaten. Mocht de huurder daartoe niet overgaan, zal de curator middels een kort geding ontruiming vorderen.

Net zo als de kosten van taxatie, zullen de daarmee verband houdende kosten voor rekening van de Stichting komen, mocht blijken dat er toch sprake is van een rechtsgeldig hypotheekrecht.

Zutphen

De huurder van het pand in Zutphen heeft het pand deels verbouwd. De verbouwing ligt op dit moment stil. In de huurovereenkomst is opgenomen dat er geen verplichting bestaat tot het betalen van huurpenningen zolang de verbouwing gaande is. Daarnaast is er een koopoptie in de huurovereenkomst opgenomen. De curator onderzoekt op dit moment de rechtsgeldigheid van de huurovereenkomst en de in die overeenkomst vervatte koopoptie tegen de achtergrond van de gemaakte afspraken.

Zodra het pand in Terwolde leeg is, zal de curator het pand gaan verkopen. Mocht blijken dat de Stichting als hypotheekhouder heeft te gelden zal de Stichting daarin worden gekend en zal de curator met de Stichting afspraken maken over een boedelbijdrage.

Eerst op het moment dat de curator zijn onderzoek naar het pand in Zutphen

heeft afgerond (in het bijzonder de huurovereenkomst betreffende dat pand) kan de verdere strategie ten aanzien van het pand in Zutphen worden bepaald, opnieuw in overleg met de Stichting, indien en voor zover er sprake blijkt te zijn van een rechtsgeldig hypotheekrecht.

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

10-06-2022

 2

Voor wat betreft de discussie met de Stichting Viseo, die stelt hypotheekhouder te zijn (hierna: de Stichting), geldt het volgende: de curator heeft een groot aantal keren de Stichting verzocht om te reageren op het door de curator ingenomen standpunt, inhoudende de betwisting van het hypotheekrecht. Een inhoudelijke reactie is uitgebleven. In een poging op korte termijn een doorbraak te forceren heeft de curator, in overleg met de rechter-commissaris, het bestuur van de Stichting voorgesteld om het geschil door middel van bindend advies te beslechten. Het bestuur van de Stichting heeft de curator laten weten de obligatiehouders daarover te willen raadplegen. De curator wacht nog op de uitkomst van deze raadpleging. Mocht de Stichting volharden in haar weigerachtige houding haar (vermeende) hypotheekrecht prijs te geven en niet bereid zijn om het geschil door middel van bindend advies te beslechten, rest de curator geen andere keuze dan een procedure tegen de Stichting te starten met als inzet het verkrijgen van een verklaring van recht dat er geen sprake is van een hypotheekrecht.

Voor wat betreft het pand in Terwolde geldt het volgende: omdat de huurder ondanks aanmaning en sommatie heeft geweigerd het pand uit eigener beweging te verlaten, heeft de curator zich genoodzaakt gezien om in kort geding de ontruiming te vorderen. Ondanks het feit dat de huurder zich in die procedure heeft verweerd, heeft de kort geding rechter de vordering van de curator toegewezen. Omdat de huurder vervolgens (opnieuw) geweigerd heeft het pand te ontruimen heeft de curator, met hulp van de deurwaarder, politie en de slotenmaker, het pand ontruimd. De curator zal de aankomende verslagperiode het pand gaan verkopen, een en ander in afstemming met de Stichting (voor het geval dat achteraf komt vast te staan dat er (in weerwil van het standpunt van de curator) toch sprake is van een geldig hypotheekrecht).

Voor wat betreft het pand in Zutphen geldt het volgende: de curator stelt vraagtekens bij de wijze van totstandkoming en de inhoud van de huurovereenkomst waarmee het pand in Zutphen is belast. De curator overlegt momenteel met de partij die stelt huurder te zijn over de vraag hoe verder. De inzet van de curator is er op gericht om het pand vrij van huur te kunnen verkopen. Op het moment van verslaglegging zijn de gesprekken daarover nog gaande.

Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

16-01-2023

 3

Voor wat betreft de discussie met de Stichting Viseo, die stelt hypotheekhouder te zijn (hierna: de Stichting): de Stichting heeft in de voorbije verslagperiode haar hypotheekrecht op de beide panden prijs gegeven en meegewerkt aan doorhaling van het hypotheekrecht in de openbare registers. Als gevolg daarvan is de curator in staat geweest om de panden te verkopen, zonder daarbij (nog) rekening te hoeven houden met de positie van genoemde Stichting als vermeend hypotheekhouder.

Voor wat betreft het pand in Terwolde geldt het volgende: in de voorbije verslagperiode is de curator een biedingsprocedure gestart waarbij een aantal partijen die te kennen hadden gegeven belangstelling te hebben voor het pand, in de gelegenheid zijn gesteld om, na bezichtiging van het pand, een bod uit te brengen. Er is een aantal biedingen ontvangen. Het beste bod luidde EUR 450.000 k.k. De curator heeft, met toestemming van de rechter-

commissaris, dit bod geaccepteerd. De levering van het pand heeft 30 december 2022 plaatsgevonden. Onder aftrek van een klein bedrag dat de notaris, belast met het transport, aan kosten bij de curator in rekening heeft gebracht (welke kosten met name zien op het opstellen van een volmacht) heeft de curator terzake genoemde verkoop een bedrag van EUR 449.915,90 op de boedelrekening ontvangen.

Voor wat betreft het pand in Zutphen geldt het volgende: de curator heeft in overleg met de rechter-commissaris besloten om verder geen energie meer te steken in een discussie met de huurder van het pand over de vraag of er sprake is van een rechtsgeldige huurovereenkomst en koopoptie maar heeft in plaats daarvan in de voorbije verslagperiode uitvoerig onderhandeld met een partij die bereid is om het pand, inclusief huurder, van de curator te kopen. De curator is erin geslaagd om met deze partij overeenstemming te bereiken over de verkoop van het pand inclusief huurder. De koopprijs bedraagt EUR 550.000 k.k. De levering van het pand heeft eveneens 30 december 2022 plaatsgevonden. Genoemd bedrag is inmiddels door de curator op de boedelrekening ontvangen.

Ten aanzien van beide panden geldt dat de gerealiseerde verkoopopbrengst veel lager ligt dan de door EZG indertijd betaalde koopprijzen in combinatie met de kosten van verbouwingen. De curator heeft op basis van taxatierapporten, opgesteld door een gerenommeerde taxateur, geoordeeld dat de gerealiseerde verkoopopbrengsten het maximaal haalbare zijn. Meer zit er niet in. Het is dan ook niet zonder reden geweest dat de rechter-commissaris toestemming heeft verleend voor de verkoop van beide panden voor genoemde bedragen. Voordat de de curator (met toestemming van de rechter-commissaris) is overgegaan tot verkoop van beide panden voor genoemde bedragen heeft hij navraag gedaan bij de taxateur die de panden eerder, in opdracht van de curator, heeft getaxeerd. De taxateur heeft hem desgevraagd bevestigd het raadzaam te vinden dat de panden voor genoemde bedragen worden verkocht. Daarbij speelt mee dat de ontvangen koopprijzen ruim liggen boven de getaxeerde waarden en, in de gegeven marktomstandigheden, niet de verwachting bestaat dat de panden (op termijn) nog meer zullen gaan opleveren.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022



- Ontbinding huurovereenkomst/vertrek huurder Terwolde
- Onderzoek naar huurovereenkomst Zutphen
- Taxaties
- Contact de Stichting (vermeend hypotheekhouder)

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

10-06-2022



- Kort geding tegen de huurder van het pand Terwolde
- Ontruiming pand Terwolde
- Correspondentie en overleg met de (vermeende) huurder van het pand Zutphen
- Correspondentie en overleg met het bestuur van de Stichting Viseo, de (vermeende) hypotheekhouder
- Correspondentie en overleg met de rechter-commissaris met betrekking tot de panden/het hypotheekrecht

Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

16-01-2023



Voor wat betreft het vermeend hypotheekrecht van de Stichting:

- correspondentie met het bestuur van de Stichting;
- correspondentie met de rechter-commissaris;
- correspondentie met de notaris, belast met het doorhalen van het hypotheekrecht;
- bestudering notariële akte doorhaling hypotheekrecht;

Voor wat betreft de verkoop van de panden:

- onderhandelingen met kandidaat-kopers terzake de panden in Terwolde en Zutphen;
- opstellen van koopovereenkomsten betreffende de panden in Terwolde en Zutphen;
- overleg met de rechter-commissaris over de verkoop van de panden tegen de geboden bedragen;
- overleg met de taxateur over de verkoop van de panden tegen de geboden bedragen;
- correspondentie met de kandidaat kopers / de met het transport van de panden belaste notarissen;
- beoordelen en aanpassen van de notariële akten van levering, nota van afrekeningen en volmachten;

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022



Er zijn geen bedrijfsmiddelen. De in de panden aanwezige zaken zijn in eigendom van de huurders. In het kantoorpand in Amsterdam bevindt zich, naar de curator van de bestuurders begrepen heeft, geen meubilair dat eigendom is van EZG.

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.

11-02-2022



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Geen.

11-02-2022



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

N.v.t.

11-02-2022



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Geen.

11-02-2022



3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

N.v.t.

11-02-2022



3.9 Werkzaamheden andere activa

Geen.

11-02-2022



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Rekening-courant bestuurder	€ 3.000,00		
totaal	€ 3.000,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022

Een van de bestuurders is uit hoofde van een rekening-courantverhouding € 3.000 aan EZG verschuldigd.

 1

De curator zal de bestuurder gaan aanschrijven met het verzoek zijn schuld in te lossen.

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

10-06-2022

De curator heeft de bestuurder verzocht om over te gaan tot inlossing van zijn schuld, tot op heden zonder resultaat. De curator zal de aankomende verslagperiode de incasso van deze vordering voortzetten.

 2

Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

16-01-2023

In de voorbije verslagperiode is de curator er, ondanks aanmaning en sommatie, niet in geslaagd om de bestuurder te bewegen om te komen tot inlossing van zijn schuld uit hoofde van rekening-courant.

 3

De curator heeft besloten om, alvorens rechtsmaatregelen tegen de bestuurder te ondernemen, eerst het onderzoek naar het optreden van deze bestuurder, in de periode voorafgaande aan het faillissement, als onderdeel van het gebruikelijke onderzoek naar (mogelijke) bestuurdersaansprakelijkheid, af te ronden. Mocht uit dat onderzoek blijken dat de desbetreffende bestuurder aansprakelijk is te achten kunnen beide kwesties tezamen worden genomen. Dat verdient, uit kostenoverwegingen, de voorkeur. Voor de ontwikkelingen naar het (standaard) onderzoek betreffende bestuurdersaansprakelijkheid wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022

- Onderzoek naar de vordering op bestuurder

 1

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

10-06-2022

- Correspondentie met bestuurder

 2

Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

16-01-2023

- Correspondentie met bestuurder

 3

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022



De Stichting pretendeert een hypotheekrecht te hebben op beide panden ter grootte van een bedrag van EUR 6.188.805 (maximale inschrijving, inclusief rente en kosten) tot zekerheid voor betaling van een "parallel debt" die in hoogte gelijk is aan het totaal van alle vorderingen van de individuele beleggers tezamen.

De achterliggende gedachte bij deze constructie was, zo heeft de curator van de bestuurders begrepen, om de beleggers een stuk zekerheid te bieden voor de door hen aan EZG geleende gelden. Om te voorkomen dat iedere individuele belegger afzonderlijk een hypotheekrecht op de panden zou moeten vestigen, is bedacht om een stichting op te richten die een hypotheekrecht verkrijgt op genoemde panden. De achterliggende gedachte daarbij was dat op het moment dat het misgaat met EZG genoemde stichting namens de gezamenlijke beleggers het hypotheekrecht gaat uitwinnen. Omdat een hypotheekrecht nu eenmaal een afhankelijk recht is, dient meergenoemde stichting een eigen vordering op EZG te verkrijgen. Dat heeft men, naar de curator begrepen heeft, beoogd middels een "parallel debt".

De curator meent, na bestudering van de onderliggende stukken, dat niet is voldaan aan de eisen die de wet stelt aan de vestiging van een hypotheekrecht en heeft de Stichting met redenen omkleed medegedeeld het hypotheekrecht niet te erkennen, waarbij de Stichting een termijn heeft gekregen voor een inhoudelijke reactie. Die heeft de curator nog niet mogen ontvangen, maar aan hem is wel toegezegd dat er op korte termijn een reactie volgt.

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

10-06-2022



Voor de ontwikkelingen ten aanzien van de discussie met de Stichting Viseo over haar vermeende hypotheekrecht wordt verwezen naar Hoofdstuk 3 Onroerende zaken.

Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

16-01-2023



Voor de ontwikkelingen ten aanzien van de discussie met de Stichting Viseo over haar vermeende hypotheekrecht wordt verwezen naar hoofdstuk 3 Onroerende zaken.

5.4 Separatistenpositie

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022



N.v.t. (de curator zal in overleg met de Stichting tot verkoop van de panden overgaan, mocht blijken dat de Stichting hypotheekhouder is).

Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

16-01-2023



N.v.t. De Stichting heeft haar hypotheekrecht prijs gegeven dus kan zij zich niet (meer) alsnog als separatist opstellen.

5.5 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

11-02-2022



5.6 Retentierechten

N.v.t.

11-02-2022



5.7 Reclamerechten

N.v.t.

11-02-2022



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

11-02-2022



Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

De curator heeft, hangende de discussie met de Stichting over het bestaan van een hypotheekrecht, nog geen afspraken met de Stichting gemaakt over een boedelbijdrage. Mocht blijken dat de Stichting hypotheekhouder is zal dit alsnog gaan gebeuren.

Toelichting

16-01-2023



Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

N.v.t. Nu de Stichting geen hypotheekhouder (meer) is, hoeven er geen afspraken gemaakt te worden over een boedelbijdrage.

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022



- Onderzoek ten aanzien van het hypotheekrecht van de Stichting
- Overleg en correspondentie met de Stichting
- Overleg en correspondentie met de rechter-commissaris

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

10-06-2022



- Correspondentie en overleg met het bestuur van de Stichting Viseo
- Correspondentie en overleg met de rechter-commissaris over het vermeende hypotheekrecht

Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

16-01-2023



- Correspondentie en overleg met het bestuur van de Stichting Viseo;
- Correspondentie en overleg met de rechter-commissaris over het vermeende hypotheekrecht;
- Beoordeling notariële akte doorhaling hypotheekrecht;

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

N.v.t.

11-02-2022



6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

11-02-2022



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

N.v.t.

11-02-2022



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022



De curator ziet geen mogelijkheden om te komen tot een doorstart.

De activa en activiteiten van de onderneming van EZG zijn in feite niet meer dan het beleggen in vastgoed ten behoeve van de zorg, waarbij de benodigde fondsen verworven zijn middels het interesseren van beleggers.

Door het faillissement van EZG is het vertrouwen van beleggers in de activiteiten van EZG in ernstige mate geschaad. En dat terwijl de beleggers de kurk waren waarop EZG dreef.

Wat rest is de verkoop van de panden. Daarover heeft de curator één en ander opgemerkt in hoofdstuk 3 van dit verslag.

Het is de curator bekend dat zich een partij heeft aangediend die stelt op te komen voor de belangen van de beleggers. Deze partij doet in haar communicatie voorkomen alsnog een doorstart van EZG tot de mogelijkheden behoort. Daarnaast beweert deze partij de (oud) bestuurders van EZG te zullen gaan aanpakken.

De curator is ongelukkig met het feit dat deze partij, zonder voorafgaand overleg met de curator, alle beleggers heeft benaderd. Los van het feit dat de curator niet weet hoe deze partij aan alle mailadressen is gekomen, merkt de curator dat het optreden van deze partij tot veel verwarring onder de beleggers heeft geleid, temeer daar in het merendeel van de gevallen sprake is van particuliere beleggers.

Dor te doen alsof er sprake zou (kunnen) zijn van een doorstart wekt deze partij in de ogen van de curator valse verwachtingen.

De curator heeft de desbetreffende partij om tekst en uitleg gevraagd. Omdat die uitbleef heeft de curator zich genoodzaakt gezien om de beleggers te wijzen op de (mogelijke) gevaren die kleven aan het in zee gaan met de desbetreffende partij, zonder goed geïnformeerd te zijn.

In een poging op de beleggers te informeren over het faillissement en de gevolgen heeft de curator, in overleg met de rechter-commissaris, besloten om begin maart een bijeenkomst te beleggen waarin hij hen zal uitleggen wat het faillissement betekent en wat de gevolgen het faillissement voor hen zijn.

Een groot aantal beleggers heeft aangegeven een fysieke bijeenkomst op prijs te stellen; tevens heeft een even zo groot aantal beleggers aangegeven de bijeenkomst graag online te willen bijwonen.

De curator zal om die reden voor begin maart a.s. een hybride bijeenkomst (fysiek en online) gaan beleggen en de beleggers daarvoor uitnodigen.

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

10-06-2022

In de voorbije verslagperiode heeft de curator niets meer van de partij gehoord die in aanvang stelde een doorstart voor te bereiden.

 2

De curator heeft, zoals aangekondigd in het eerste verslag, in de voorbije verslagperiode een hybride bijeenkomst (fysiek en online) gehouden voor beleggers waarbij de curator hen heeft geïnformeerd over het faillissement, de gevolgen en vooruitzichten.

Met een zekere regelmaat informeert de curator de hem bekende beleggers per mail over de belangrijkste ontwikkelingen in dit faillissement.

6.5 Verantwoording

Geen.

11-02-2022

 1

6.6 Opbrengst

Toelichting

N.v.t.

11-02-2022

 1

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

N.v.t.

11-02-2022

 1

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022

- overleg met de partij die stelt een doorstart te overwegen
- correspondentie met de beleggers
- correspondentie met de rechter-commissaris

 1

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

10-06-2022

- Organiseren en bijwonen van een bijeenkomst voor beleggers
- Correspondentie met beleggers

 2

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022

De curator moet nog onderzoek doen naar de boekhoudplicht.

 1

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

10-06-2022

De curator is de voorbije verslagperiode gestart met zijn onderzoek naar de boekhoudplicht. Het zal nog geruime tijd duren voordat de uitkomst van dit onderzoek bekend is.

 2

7.2 Depot jaarrekeningen

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022

De jaarrekening over 2020 is nog niet gedeponeed.

De jaarrekening 2019 is te laat gedeponeed.

Dit geldt ook voor de jaarrekening 2018.

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

11-02-2022

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022

Het geplaatste in gestorte kapitaal was EUR 1,20. Op basis van de curator thans bekende informatie lijkt aan de stortingsplicht te zijn voldaan.

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

11-02-2022



Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

De curator heeft van diverse gedupeerde beleggers de vraag gekregen of de (oud) bestuurders aangepakt gaan worden. Daarbij wordt door beleggers (ook) verwezen naar de diverse berichten in de media waaruit lijkt te volgen dat het bestuur zijn werk niet goed heeft gedaan en grote sommen geld heeft opgestreken. Ook de partij die stelt op te komen voor de belangen van de gedupeerde beleggers stelt de (oud) bestuurders te zullen gaan aanpakken.

De curator volstaat er op dit moment mee om op te merken (i) dat hij kennis heeft genomen van berichtgeving en (ii) immer onderzoek zal doen naar het optreden van het bestuur in de periode voorafgaande aan het faillissement, zo ook in het geval van EZG. Dit is standaard praktijk en vormt één van de taken van de curator.

Het is nog te vroeg om zich daarover op dit moment verder uit te laten.

Toelichting

10-06-2022



Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

De curator is de voorbije verslagperiode gestart met zijn onderzoek naar het optreden van het bestuur in de periode voorafgaande aan het faillissement. Het zal nog geruime tijd duren voordat de uitkomst hiervan bekend is.

Toelichting

16-01-2023



Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

De curator heeft zijn eerste bevindingen betreffende de uitkomsten van zijn onderzoek naar (mogelijke) bestuurdersaansprakelijkheid inmiddels met de rechter-commissaris gedeeld. Alvorens een definitief oordeel te kunnen vellen over het optreden van het (voormalig) bestuur in de periode voorafgaande aan het faillissement dient de curator nog aanvullende stukken te ontvangen van het (voormalig) bestuur (voor zover die stukken voorhanden zijn). Deze stukken zijn inmiddels opgevraagd.

7.6 Paulianus handelen

In onderzoek

11-02-2022



Toelichting

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

Hiervoor geldt hetzelfde als voor het onderzoek naar het optreden van het bestuur: een curator verricht standaard onderzoek naar mogelijke benadelende handelingen voor de schuldeisers van EZG, verricht in de periode voorafgaande aan het faillissement van EZG.

Het is nog te vroeg om zich daarover verder uit te laten.

10-06-2022



Toelichting

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

In het onderzoek dat de curator verricht naar de boekhouding, het optreden van het bestuur in de periode voorafgaande aan het faillissement, zal tevens aandacht besteed worden aan (mogelijk) paulianus handelen.

Toelichting

Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

Hangende het onderzoek kan/wil de curator hierop niet (nader) ingaan.

16-01-2023



7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022



- Onderzoek ten aanzien van de administratie
- Gesprekken met (oud) bestuurders en diverse andere betrokkenen

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

10-06-2022



- Onderzoek ten aanzien van de administratie

Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

16-01-2023



- Nader onderzoek ten aanzien van de administratie;
- Correspondentie met de rechter-commissaris;
- Correspondentie met het (voormalig) bestuur;

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

11-02-2022

Toelichting

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

 1

Geen.

€ 369,81

10-06-2022

 2

Toelichting

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

Het betreft hier een door de curator betwiste vordering verband houdende met het uitvoeren van reparatiewerkzaamheden aan het pand in Zutphen na datum faillissement waarvoor de curator geen opdracht gegeven heeft.

€ 10.813,74

16-01-2023

 **3**

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

Geen.

€ 368,00

11-02-2022

 1

10-06-2022

 2

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

N.v.t.

11-02-2022

 1

8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

Geen.

11-02-2022



€ 4.001,00

Toelichting

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

Het betreft hier de vordering verband houdende met de aanvraag van het faillissement. Een dergelijke vordering is op grond van artikel 3:288 sub a BW preferent.

10-06-2022



€ 5.113,20

Toelichting

Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

De preferente vordering is aangevuld met een vordering van het GBLT van € 1.112,20.

16-01-2023



8.5 Aantal concurrente crediteuren

250

11-02-2022



Toelichting

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

Een groot aantal beleggers heeft zich bij de curator gemeld. De hoogte van de individuele vorderingen ligt gemiddeld rond de € 15.000 tot € 20.000. De curator onderzoekt nog wat de precieze positie van de beleggers jegens de boedel is gezien het feit dat de Stichting stelt eenzelfde vordering te hebben. Hangende het onderzoek naar de positie van de beleggers heeft de curator de door heen aangemelde vorderingen nog niet erkend.

6

10-06-2022



Toelichting

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

De voorbije verslagperiode heeft de curator de beleggers laten weten dat hangende zijn onderzoek naar de status van hun vorderingen, hij genoemde vorderingen vooralsnog zal plaatsten op de lijst van voorlopig betwiste concurrente crediteuren. De curator tekent daarbij aan dat zodra genoemd onderzoek is afgerond, de kans bestaat dat de vorderingen alsnog geplaatst zullen worden op de lijst van voorlopig erkende concurrente crediteuren. Dit onderzoek loopt nog.

9

16-01-2023



Toelichting

Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

Het onderzoek naar de status van de vorderingen van de beleggers loopt nog en zal naar verwachting de aankomende periode worden afgerond. Het feit dat de Stichting Viseo haar hypotheekrecht heeft laten varen (zie hiervoor hoofdstuk 3 Onroerende zaken) vereenvoudigt de beoordeling.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 265,49

11-02-2022



Toelichting

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

Voormeld bedrag geeft een compleet vertekend beeld. Dit komt omdat de vorderingen van de beleggers, die tezamen als grootste schuldeiser hebben te gelden, daarin nog niet zijn meegenomen. De vorderingen van de beleggers gezamenlijk belooft (volgens de bestuurders) een totaalbedrag tussen de € 7.500.000,- en € 8.000.000,-.

Naast de beleggers zijn er volgens de bestuurders niet of nauwelijks andere crediteuren. Door de curator is tot op heden maar een beperkt aantal vorderingen (anders dan beleggers) ontvangen.

€ 22.161,56

10-06-2022



Toelichting

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

Het hiervoor gemelde bedrag betreft enkel de optelsom van de voorlopig erkende concurrente crediteuren. Daarnaast zijn er nog meer dan 270 crediteuren (allen beleggers) van wie de vorderingen nog niet (voorlopig_ zijn erkend. Deze crediteuren hebben voor in totaal een bedrag van ruim EUR 6.900.000,00 aan vorderingen ingediend.

€ 40.253,21

16-01-2023



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022

Nog niet bekend.



Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

10-06-2022

Nog niet bekend.



Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

16-01-2023

Nog niet bekend.



8.8 Werkzaamheden crediteuren

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022

 1

- correspondentie met beleggers
- onderzoek naar de positie van de beleggers, in relatie tot die van de Stichting.

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

10-06-2022

 2

- Correspondentie met beleggers
- Onderzoek naar de positie van de beleggers, in relatie tot die van de Stichting Viseo
- Organiseren en bijwonen van een informatiebijeenkomst voor beleggers

Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

16-01-2023

 3

- Correspondentie met beleggers.

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022

 1

Voor zover de curator bekend: geen

9.2 Aard procedures

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022

 1

N.v.t.

9.3 Stand procedures

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022

 1

N.v.t.

9.4 Werkzaamheden procedures

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022

 1

Geen.

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022

De prioriteit ligt de komende verslagperiode bij de volgende punten:

 1

- Ontruiming pand Terwolde
- Onderzoek huurovereenkomst pand Zutphen
- Taxatie beide panden
- Aanschrijven bestuurder over rekening-courant schuld
- Opvorderen gelden bij andere vennootschap
- In kaart brengen positie beleggers
- In kaart brengen positie en overleg met Stichting
- Informatievoorziening richting beleggers via e-mail en een bijeenkomst
- Onderzoek ten aanzien van mogelijke bestuurdersaansprakelijkheid en paulianus handelen

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

10-06-2022

De prioriteit ligt de komende verslagperiode bij de volgende punten:

 2

- Verkoop pand Terwolde
- Afronden discussie met (vermeende) huurder pand Zutphen
- Verkoop pand Zutphen
- Afronden discussie met de Stichting Viseo over het vermeend hypotheekrecht
- Nadere beoordeling vorderingen beleggers
- Incasseren vordering op bestuurder
- Onderzoek naar de administratie, het optreden van het bestuur en paulianus handelen

Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

16-01-2023

- Afronden beoordeling vorderingen beleggers;
- Incasseren vordering op bestuurder;
- Afronden onderzoek naar de administratie, het optreden van het bestuur en paulianus handelen;

 **3**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022

Nog niet bekend.

 1

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

10-06-2022

Nog niet bekend.

 2

Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

16-01-2023

Nog niet bekend.

 **3**

10.3 Indiening volgend verslag

16-4-2023

16-01-2023

 **3**

10.4 Werkzaamheden overig

Verslagperiode 1 - d.d. 11 februari 2022:

11-02-2022

Opstellen faillissementsverslag en tussentijds financieel verslag

 1

Verslagperiode 2 - d.d. 10 juni 2022:

10-06-2022

Opstellen faillissementsverslag en tussentijds financieel verslag

 2

Verslagperiode 3 - d.d. 16 januari 2023:

16-01-2023

Opstellen faillissementsverslag en tussentijds financieel verslag.

 **3**

Bijlagen

Bijlagen