

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

Betreft

Verslagnummer	7
Datum verslag	06-12-2018
Insolventienummer	F.13/15/517
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000001951:F001
Datum uitspraak	09-12-2015

R-C	mr. AE de Vos
Curator	mr. J.E.P.A. van Hooff

Algemene gegevens

Naam onderneming

Valbonne Real Estate 2 B.V.	26-04-2018
	 5

Gegevens onderneming

Volgens de gegevens die zijn opgenomen in het handelsregister van de Kamer van Koophandel, dateert de akte van oprichting van Valbonne Real Estate 2 B.V. (hierna: Valbonne; destijds genaamd Amtrust Cofounder B.V.) van 12 oktober 1992. Enig bestuurder is sinds maart 2014 Geneba Properties N.V. (hierna: Geneba), een financiële houdstermaatschappij. Geneba is ook ± 95% aandeelhouder van Valbonne; de overige 5% van de aandelen wordt gehouden door Stichting Coeval. Valbonne is een onroerend goed vennootschap met als enige actief een kantoorpand in Bochum (Duitsland) is.	26-04-2018
	 5

Activiteiten onderneming

Onroerendgoedmaatschappij	26-04-2018
	 5

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2012	€ 3.500.710,00	€ -1.202.510,00	€ 43.315.751,00
2013	€ 3.496.090,00	€ -11.497.216,00	€ 28.310.591,00
2014	€ 3.453.638,00	€ -12.871.987,00	€ 12.699.532,00

Toelichting financiële gegevens

De verlaging van het balanstotaal over de afgelopen jaren is voornamelijk te wijten aan een afwaardering van het pand te Bochum.

26-04-2018



Gemiddeld aantal personeelsleden

0

26-04-2018



Boedelsaldo

Boedelsaldo
€ 13.205.636,82

26-04-2018



Boedelsaldo
€ 13.168.349,19

22-08-2018



Boedelsaldo
€ 13.083.216,78

06-12-2018



Verslagperiode

van
1-1-2018

26-04-2018



t/m
20-4-2018

van
21-4-2018

22-08-2018



t/m
21-8-2018

van
22-8-2018

06-12-2018



t/m
5-12-2018

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
----------------	--------------

5	141,10 uur
---	------------

6	52,50 uur
---	-----------

7	53,00 uur
---	-----------

totaal	246,60 uur
---------------	------------

Toelichting bestede uren

Verslag 7: Totaal aantal bestede uren: 736 uur

26-04-2018

 5

Verslag 8: Totaal aantal bestede uren: 788,50 uur

22-08-2018

 6

Verslag 9: Totaal aantal bestede uren t/m 5-12-2018: 841,50 uur

06-12-2018

 **7**

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Zie vorige verslagen.

26-04-2018

 5

1.2 Lopende procedures

Zie vorige verslagen.

26-04-2018

 5

1.3 Verzekeringen

Zie vorige verslagen.

26-04-2018

 5

1.4 Huur

Verslag 7: Deutsche Annington heeft de in verslag 6 genoemde huurpenningen en vergoeding aan de boedel voldaan.

26-04-2018

 5

1.5 Oorzaak faillissement

Verslag 7: Zie vorige verslagen. De curator is bezig met een oorzakenonderzoek.

26-04-2018

 5

Verslag 8: Zie vorige verslagen.

22-08-2018

 6

 Verslag 9: Zie vorige verslagen.

06-12-2018

 **7**

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden
0

Zie vorige verslagen.

26-04-2018



5

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden
0

Zie vorige verslagen.

26-04-2018



5

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Kantoorpand (vloeroppervlakte ca. 30.000 m2) te Bochum, Duitsland, met een boekwaarde van € 9,5 miljoen (ultimo 2014).		€ 19.800.000,00	
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Zie vorige verslagen.

26-04-2018



5

Verslag 8: Bij wijze van boedelbijdrage is overeengekomen dat NIBC Bank rechtstreeks de prefaillissementsvorderingen van AGS Legal en Arcadis zal voldoen.

22-08-2018



6

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Verslag 7: Inmiddels heeft ook een tweede partij zich bij de curator gemeld en een bod gedaan. Beide biedingen worden momenteel bestudeerd.

26-04-2018



Verslag 8: In de afgelopen verslagperiode hebben de werkzaamheden van de curator zich gericht op de afronding van het verkoopproces. De bieding van de tweede partij bleek voor de boedel en de bank het meest gunstige bod. Met deze partij zijn de curator en de bank voor een bedrag van € 5.100.000 een overeenkomst tot koop en verkoop aangegaan. Op 7 juni 2018 is bij de notaris te Bochum de akte gepasseerd. De verkoopprijs is door de bank ontvangen en zal in mindering worden gebracht op de uitstaande vordering uit hoofde van de aan gefailleerde verstrekte hypothecaire geldlening.

22-08-2018



Verslag 9: De werkzaamheden ten aanzien van de verkoop van het pand te Bochum zijn in de verslagperiode afgerond.

06-12-2018



3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Zie vorige verslagen.

26-04-2018



3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Zie vorige verslagen.

26-04-2018



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Zie vorige verslagen.

26-04-2018



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Zie vorige verslagen.

26-04-2018



3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Huurder pand te Bochum			
totaal	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Verslag 7: Sinds de datum van het vorige verslag is er € 3.711.018,98 aan huurtermijnen ontvangen, zijnde het totaalbedrag aan huur over 2018. Sinds datum surseance is er derhalve in totaal € 11.343.264,15 aan huurtermijnen ontvangen. Daarnaast heeft de huurder een bedrag groot € 2.254.444,00 betaald ter zake van de vroegtijdige ontbinding van de huurovereenkomst.

26-04-2018



5

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Verslag 7: Facturen ter zake van de huur en ontbindingsvergoeding.

26-04-2018



5

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Voorgaande verslagen: Valbonne is op 20 maart 2008 een leningsovereenkomst aangegaan met NIBC voor een bedrag van €31,5 miljoen. Sinds 1 juni 2014 is Valbonne in gebreke met haar betalingsverplichtingen onder deze leningsovereenkomst. Volgens NIBC is per datum surseance de openstaande vordering uit hoofde van de leningsovereenkomst circa €19,8 miljoen. Daarnaast heeft Valbonne een bankrelatie met de Rabobank, waar het twee spaarrekeningen en een rekening-courant aanhoudt.

26-04-2018



5

Verslag 9: De openstaande vordering van NIBC op de verstrekte lening (inclusief verschuldigde rente) is, als gevolg van de opbrengsten uit de verkoop van het pand te Bochum uit hoofde van de uitoefening van het hypotheekrecht, verminderd tot een bedrag van circa € 16,1 miljoen. NIBC heeft uit hoofde van betaalde facturen aan derden een aanvullende vordering groot € 84.890 ingediend.

06-12-2018



7

5.2 Leasecontracten

Zie vorige verslagen.

26-04-2018



5

5.3 Beschrijving zekerheden

Voorgaande verslagen: NIBC heeft een hypotheekrecht op het kantoorpand in Bochum, en een pandrecht op de huurinkomsten en op de verzekeringsuitkeringen.

Rabobank heeft een eerste pandrecht op de rekening-courant en spaarrekeningen van Valbonne. NIBC heeft een tweede pandrecht op deze rekeningen.

26-04-2018



5

Verslag 8: De Rabobank is verzocht de credittegoeden op de bij deze bank aangehouden rekeningen (uit hoofde van het tweede pandrecht) uit te betalen aan NIBC. Van de credittegoeden kwamen de bedragen welke na 1 december 2015 (datum van surseance) op de rekeningen zijn ontvangen (€ 904.137,61 aan huurpenningen en € 1.332,49 aan gegenereerde rente) toe aan de boedel; deze bedragen zijn aan de boedel uitbetaald.

22-08-2018



6

Verslag 9: De Rabobank heeft het aan NIBC toekomende creditsaldo aan deze bank overgemaakt.

06-12-2018



7

5.4 Separatistenpositie

Voorgaande verslagen: NIBC is separatist (zie hiervoor). Rabobank heeft naar verluid louter vorderingen uit hoofde van bankkosten.

26-04-2018



5

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Zie vorige verslagen.

26-04-2018



5

5.6 Retentierechten

Zie vorige verslagen.

26-04-2018



5

5.7 Reclamerechten

Zie vorige verslagen.

26-04-2018



5

5.8 Boedelbijdragen

Zie vorige verslagen.

26-04-2018



5

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Verslag 8: Correspondentie met de banken.

22-08-2018



6

Verslag 9: Correspondentie en telefonie met de banken.

06-12-2018



7

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Verslag 7: Het pand wordt vooralsnog tot ultimo 2018 gehuurd door Deutsche Annington.

26-04-2018



6.2 Financiële verslaglegging

Verslag 7: Valbonne heeft de huurpenningen over het gehele jaar 2018 ontvangen, alsmede een vergoeding voor vervroegde ontbinding van de huurovereenkomst.

26-04-2018



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Zie vorige verslagen.

26-04-2018



6.5 Verantwoording

.

26-04-2018



6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Zie vorige verslagen.

26-04-2018



7.2 Depot jaarrekeningen

Zie vorige verslagen.

26-04-2018

 5

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Zie vorige verslagen.

26-04-2018

 5

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Zie vorige verslagen.

26-04-2018

 5

7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.5 Onbehoorlijk bestuur

26-04-2018

 5

Verslag 7: In de afgelopen periode is de curator verder gegaan met het oorzakenonderzoek. Hij verwacht dit in de komende verslagperiode af te ronden.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

22-08-2018

 6

Verslag 8: Het concept-rapport is nagenoeg gereed.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

06-12-2018

 7

Verslag 9: Het concept-rapport zal in de komende periode ter commentaar worden gestuurd aan de bestuurders waarmee interviews zijn gehouden.

7.6 Paulianeus handelen

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Verslag 7: Vervolgen van het oorzakenonderzoek.

26-04-2018

 5

Verslag 8: Vervolgen van het oorzakenonderzoek.

22-08-2018

 6

Verslag 9: Vervolgen van het oorzakenonderzoek.

06-12-2018

 7

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

26-04-2018



Verslag 7:

- Salaris curator tot en met 31 december 2017: € 161.255,32 (voldaan).
- Salaris van de curator: vanaf 1 januari 2018: PM
- Kosten betaald door kantoor curator: € 2.953,66.
- Premie voor de (secundaire) brandverzekering voor het kantoorpand in Bochum t/m 1 augustus 2016: € 871,38 (voldaan).
- Kosten ASG Legal (Duitse advocaten met betrekking tot lopende procedure): € 173.097,30 (voldaan).
- Actium (boekhouder): € 8.886,46 (voldaan).
- Kosten Baker Tilly Roelfs (fiscaal adviseur Duitsland): € 4.299,50 (voldaan).
- Kosten Loyens Loeff (fiscaal adviseur Nederland): € 31.725,57 (voldaan).
- Kosten Gleiss Lutz (Duitse advocaten met betrekking tot advies over hypotheek): € 2.550,00 (voldaan).
- Kosten Ingenieursburo Stefan Henning (onderzoek aanpassing gebouw): € 10.358,71 (voldaan)
- Kosten Arcadis (asbest onderzoek gebouw): € 9.890,88 (voldaan).
- Kosten Michael Flesch (vastgoedadviseur pand Bochum): € 10.113,30 (voldaan).

22-08-2018



Verslag 8:

- Salaris curator tot en met 31 december 2017: € 161.255,32 (voldaan).
- Salaris van de curator: vanaf 1 januari 2018: PM
- Kosten betaald door kantoor curator: € 2.953,66.
- Premie voor de (secundaire) brandverzekering voor het kantoorpand in Bochum t/m 1 augustus 2016: € 871,38 (voldaan).
- Kosten AGS Legal (Duitse advocaten met betrekking tot lopende procedure): € 201.313,19 (voldaan).
- Actium (boekhouder): € 9.746,17 (voldaan).
- Kosten Baker Tilly Roelfs (fiscaal adviseur Duitsland): € 13.754,50 (voldaan).
- Kosten Loyens Loeff (fiscaal adviseur Nederland): € 40.861,56 (voldaan).
- Kosten Gleiss Lutz (Duitse advocaten met betrekking tot advies over hypotheek): € 2.550,00 (voldaan).
- Kosten Ingenieursburo Stefan Henning (onderzoek aanpassing gebouw): € 10.358,71 (voldaan)
- Kosten Arcadis (asbest onderzoek gebouw): € 9.890,88 (voldaan).
- Kosten Michael Flesch (vastgoedadviseur pand Bochum): € 10.113,30 (voldaan).
- Belastingdienst ten aanzien van de verschuldigde VpB vanaf 1-12-2015: PM
- Duitse belastingdienst ten aanzien van de in Duistland verschuldigde VpB vanaf 1-12-2015: € 268.938,14 + PM

06-12-2018



Verslag 9:

- Salaris curator tot en met 21 augustus 2018: € 214.568,80 (voldaan).
- Salaris van de curator: vanaf 22 augustus 2018: PM
- Kosten betaald door kantoor curator: € 4.538,37.
- Premie voor de (secundaire) brandverzekering voor het kantoorpand in Bochum t/m 1 augustus 2016: € 871,38 (voldaan).
- Kosten AGS Legal (Duitse advocaten met betrekking tot lopende procedure): € 201.313,19 (voldaan).
- Actium (boekhouder): € 10.902,33 (voldaan).
- Kosten Baker Tilly Roelfs (fiscaal adviseur Duitsland): € 17.534,50 (voldaan).
- Kosten Loyens Loeff (fiscaal adviseur Nederland): € 47.874,73 (voldaan).
- Kosten Dirkzwager legal & tax (per 1-9-2018 fiscaal adviseur Nederland): €

2.670,37 (voldaan).

- Kosten Gleiss Lutz (Duitse advocaten met betrekking tot advies over hypotheek): € 2.550,00 (voldaan).
- Kosten Ingenieursburo Stefan Henning (onderzoek aanpassing gebouw): € 10.358,71 (voldaan)
- Kosten Arcadis (asbest onderzoek gebouw): € 9.890,88 (voldaan).
- Kosten Michael Flesch (vastgoedadviseur pand Bochum): € 10.113,30 (voldaan).
- Notaris Tempelmann, Bochum (kosten notaris ten laste van verkoper): € 4.858,18 (voldaan).
- Amtsgericht Bochum (aan verkoper door te belasten inz. verkoop pand Bochum): € 11.912,50 (voldaan).
- Nederlandse belastingdienst ten aanzien van de verschuldigde VpB vanaf 1-12-2015: PM
- Duitse belastingdienst in Duitsland verschuldigde VpB periode 1-12-2015 t/m 31-12-2015 en fiscaal jaar 2016: € € 269.503,55
- Duitse belastingdienst in Duitsland verschuldigde VpB voorlopige aanslag 2017: € 262.655,00
- Duitse belastingdienst in Duitsland verschuldigde VpB 2018, 2019: PM

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 372,00

26-04-2018



Verslag 7: Deze vordering betreft de tot op heden door de Nederlandse belastingdienst ingediende vorderingen.

€ 436,00

22-08-2018



Verslag 8: De belastingdienst heeft een preferente vordering ingediend voor een totaalbedrag van € € 436,00.

Verslag 9: De belastingdienst heeft een preferente vordering ingediend voor een totaalbedrag van € € 436,00.

06-12-2018



8.3 Pref. vord. UWV

Zie vorige verslagen.

26-04-2018



8.4 Andere pref. crediteuren

Zie vorige verslagen.

26-04-2018



8.5 Aantal concurrente crediteuren

2

26-04-2018



Verslag 7: Zoals in de vorige verslagen is vermeld, zijn er tot op heden twee concurrente crediteuren bekend bij de curator.

2

22-08-2018



Verslag 8: Bij de curator zijn twee concurrente crediteuren bekend, zijnde de NIBC Bank en de Duitse belastingdienst.

2

06-12-2018



Verslag 9: Bij de curator zijn twee concurrente crediteuren bekend, zijnde de NIBC Bank en de Duitse belastingdienst.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 36.083,94

26-04-2018



€ 16.694.264,02

22-08-2018



De door NIBC Bank ingediende vordering dient nog te worden verlaagd met het bedrag op de rekeningen bij Rabobank (zie paragraaf 5.3).

€ 16.410.321,39

06-12-2018



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Verslag 7: Er zal vrijwel zeker een uitkering aan concurrente schuldeisers kunnen plaatsvinden. De curator verwacht dat de verificatievergadering in de komende maanden zal kunnen plaatsvinden.

26-04-2018



Verslag 8: Er zal vrijwel zeker een uitkering aan concurrente schuldeisers kunnen plaatsvinden. De curator heeft derhalve aan de rechtbank het verzoek gedaan voor het houden van een verificatievergadering. De rechtbank heeft 25 oktober 2018 als behandeldatum gepland. De curator heeft hiervan de bekende concurrente crediteuren in kennis gesteld met het verzoek hun definitieve vordering uiterlijk op 10 oktober 2018 bij de curator te willen indienen.

22-08-2018



Verslag 9: In de afgelopen verslagperiode heeft de verificatie van de ingediende vorderingen plaatsgevonden. Voorafgaande aan de verificatievergadering heeft de curator de ingediende vorderingen nader beoordeeld en vervolgens overleg gevoerd met de desbetreffende crediteuren. Met (met name) de Duitse Belastingdienst is uitgebreid gecorrespondeerd over de hoogte van haar voor verificatie in aanmerking komende vordering. Dit heeft ertoe geleid dat op de verificatievergadering geen van de ingediende vorderingen behoefde te worden betwist. Alle ingediende verifieerbare vorderingen zijn derhalve erkend.

06-12-2018



In vervolg op de verificatie heeft de curator aan de rechter-commissaris het verzoek gedaan over te mogen gaan tot een tussentijdse uitdeling. Gelet op het boedelactief en de nog te verwachte boedelkosten (waaronder Duitse vennootschapsbelasting over de boekjaren 2017 e.v. waarvoor een substantiële reservering dient te worden gedaan) heeft de rechter-commissaris ingestemd met het voorstel van de curator om aan de concurrente crediteuren een tussentijdse uitkering te doen van ca. 67%.

Het streven is om voor het eind van dit jaar deze tussentijdse uitdeling te doen.

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Verslag 8: Werkzaamheden ten aanzien van de opstelling van de definitieve jaarrekeningen 2015, 2016 en 2017 ten behoeve van onder meer de aangiftes VpB (Duitse belastingen).

22-08-2018



Voorbereiden werkzaamheden ten aanzien van het verzoek aan de rechtbank tot het houden van de verificatievergadering; aanschrijven concurrente crediteuren.

Verslag 9: Werkzaamheden ten aanzien van de verificatievergadering: beoordelen ingediende vorderingen en correspondentie met concurrente crediteuren.

06-12-2018



Werkzaamheden ten aanzien van de voorgenomen tussentijdse uitdeling.

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Zie vorige verslagen.

26-04-2018

 5

9.2 Aard procedures

Zie vorige verslagen.

26-04-2018

 5

9.3 Stand procedures

Zie vorige verslagen.

26-04-2018

 5

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Verslag 7: De curator is voornemens in de komende verslagperiode onder andere de volgende werkzaamheden te verrichten:

26-04-2018

 5

- Vervolgen van het verkoopproces kantoorpand.
- Doen van aangifte Duitse vennootschapsbelasting vanaf datum faillissement.
- Afronden oorzaken en- rechtmatigheidsonderzoek.

Verslag 8: De curator is voornemens in de komende verslagperiode onder andere de volgende werkzaamheden te verrichten:

22-08-2018

 6

- Voorbereiding van de verificatievergadering.
- Afronden oorzaken en- rechtmatigheidsonderzoek.

Verslag 9: De curator is voornemens in de komende verslagperiode onder andere de volgende werkzaamheden te verrichten:

06-12-2018

 **7**

- Doen van een eerste uitdeling aan de erkende crediteuren.
- Afronden oorzaken en- rechtmatigheidsonderzoek.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Verslag 7: De termijn van de afwikkeling van het faillissement is afhankelijk van de termijn van de verkoop van het pand en de uitkomsten van het rechtmatigheidsonderzoek. 26-04-2018  5

Verslag 8: De termijn van de afwikkeling van het faillissement is afhankelijk van de uitkomsten van het rechtmatigheidsonderzoek. In ieder geval streeft de curator er naar om voor het einde van dit jaar een tussentijdse uitdeling te doen aan de concurrente crediteuren. 22-08-2018  6

Verslag 9 : De termijn van de afwikkeling van het faillissement is afhankelijk van de uitkomsten van het rechtmatigheidsonderzoek. De curator verwacht dat voor het einde van dit jaar een tussentijdse uitdeling aan de concurrente crediteuren kan worden voldaan. **06-12-2018**  **7**

10.3 Indiening volgend verslag

6-3-2019 06-12-2018  7

10.4 Werkzaamheden overig

Verslag 7: Opstellen faillissementsverslag. 26-04-2018  5

Verslag 8: Opstellen faillissementsverslag. 22-08-2018  6

Verslag 9: Opstellen faillissementsverslag. **06-12-2018**  **7**

Bijlagen

Bijlagen