

FAILLISEMENTSVERSLAG Nummer: 3 Datum: 15 juli 2016

In dit verslag worden de werkzaamheden en de stand van de boedel beschreven over de afgelopen periode. De curator baseert zich op aangetroffen gegevens en informatie van derden. De juistheid daarvan staat thans nog niet vast, zodat mogelijk anderszins gegevens en cijfers in een later stadium aanpassing behoeven. Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend. De inhoud van de papieren versie is identiek aan de digitale versie.

Gegevens gefailleerden : de commanditaire vennootschap **VASTGOEDFONDS HANZEVAST HOLLAND 62 C.V.** (hierna: “Hanzevast 62 CV”), gevestigd te Verlengde Hereweg 174, 9722AM Groningen, KvK 02094001;

de commanditaire vennootschap **VASTGOEDFONDS HANZEVAST HOLLAND 63 C.V.** (hierna: “Hanzevast 63 CV”), gevestigd te Verlengde Hereweg 174, 9722AM Groningen, KvK 32125774;

de besloten vennootschap **VASTGOEDFONDS HANZEVAST HOLLAND 62 B.V.** (hierna: “Hanzevast 62 BV”), gevestigd te Verlengde Hereweg 174, 9722AM Groningen, KvK 02093929;

de besloten vennootschap **VASTGOEDFONDS HANZEVAST HOLLAND 63 B.V.** (hierna: “Hanzevast 63 BV”), gevestigd te Verlengde Hereweg 174, 9722AM Groningen, KvK 32125772;

Faillissementsnummer : C/18/15/392-393-394-395 F

Datum uitspraak : 1 december 2015

Curator : mr. J.C.M. Silvius

Rechter-commissaris : mr. L.T. de Jonge

Activiteiten onderneming : Door Hanzevast 62 CV wordt een fonds beheerd dat zich bezig houdt met het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in en de exploitatie van onroerend goed. Een groep (particuliere) beleggers heeft vermogen in het fonds gebracht, waarmee is belegd in een aantal vastgoedobjecten in Nederland. De enig behorend vennoot van Hanzevast 62 CV is Hanzevast 62 BV.

Door Hanzevast 63 CV wordt een fonds beheerd dat zich bezig houdt met het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in en de exploitatie van onroerend goed. Een groep (particuliere) beleggers heeft vermogen in het fonds gebracht, waarmee is belegd in een aantal vastgoedobjecten in Nederland. De enig beherend vennoot van Hanzevast 63 CV is Hanzevast 63 BV.

Omzetgegevens	:	Hanzevast 62 CV Huuropbrengsten 1 januari 2015 t/m 30 juni 2015: € 1.877.145 Huuropbrengsten 1 januari 2014 t/m 31 december 2014: € 3.311.165 Bron: Halfjaarsrekening 2015 en jaarrekening 2014
		Hanzevast 63 CV Huuropbrengsten 1 januari 2015 t/m 30 juni 2015: € 976.197 Huuropbrengsten 1 januari 2015 t/m 31 december 2014: € 2.037.836 Bron: Halfjaarsrekening 2015 en jaarrekening 2014
Personeel gemiddeld aantal	:	In de periode van circa twee jaren voorafgaand aan het faillissement bedraagt het gemiddeld aantal personeelsleden: geen.
Verslagperiode	:	15 april 2016 t/m 13 juli 2016
Bestede uren in verslagperiode	:	Hanzevast 62 en 63 CV : 107,7 Curator : 44,4 Faillissementssecretarissen : 47,2 Overig : 16,1
Bestede uren totaal	:	Hanzevast 62 en 63 CV : 470,3

0. Inleiding

verslag 2 Op verzoek van de curator heeft de rechter-commissaris ingestemd met een geconsolideerde afwikkeling van de faillissementen. In het vervolg zal dan ook geen onderscheid meer worden gemaakt tussen de verschillende entiteiten, tenzij dat logischerwijs uit de context voortvloeit.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en Organisatie

verslag 1 Hanzevast 62 CV is blijkens het Handelsregister opgericht op 15 juni 2006. Hanzevast 62 BV is blijkens het handelsregister opgericht op 8 juni 2006 en in het Handelsregister ingeschreven sedert 8 juni 2006. Hanzevast 62 BV treedt op als beherend vennoot van Hanzevast 62 CV.

Hanzevast 63 CV is blijkens het Handelsregister opgericht op 14 augustus 2007. Hanzevast 63 BV is blijkens het handelsregister opgericht op 14 augustus 2007 en in het Handelsregister ingeschreven sedert 17 augustus 2007. Hanzevast 63 BV treedt op als beherend vennoot van Hanzevast 63 CV.

Enig aandeelhouder van de Hanzevast 62 BV en Hanzevast 63 BV is de naamloze vennootschap Hanzevast Capital N.V. Bestuurder van Hanzevast 62 BV en Hanzevast 63 BV is de besloten vennootschap Hanzevast Management Vastgoedfondsen B.V.

Enig aandeelhouder van Hanzevast Management Vastgoedfondsen B.V. is Hanzevast capital N.V. Bestuurders van Hanzevast Management Vastgoedfondsen B.V. zijn:

- de heer Jacob Hendrik Wolters, geboren 28-06-1955 te Nieuwe Pekela, wonende te Rijksstraatweg 71, 9752AC Haren (Gn). Datum in functie: 20-06-2013 (datum registratie: 20-06-2013), Titel: Algemeen directeur, Bevoegdheid: Alleen/zelfstandig bevoegd;

en:

- de heer Johannes Westra, geboren, 16-06-1980 te Groningen, wonende te Warmoltseiland 6, 9766VJ Eelderwolde. Datum in functie: 20-06-2013 (datum registratie: 20-06-2013), Titel: Algemeen directeur, Bevoegdheid: Alleen/zelfstandig bevoegd.

De juridische eigendom van de onroerende zaken ligt bij de Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen. De economische eigendom van de objecten ligt bij Hanzevast 62 C.V. en Hanzevast 63 C.V. Het feitelijke gebouwenbeheer is opgedragen aan Hanzevast Beheer B.V.

Als **bijlage 1** is opgenomen de fondsstructuur van Hanzevast 62 C.V. en Hanzevast 63 C.V.

1.2 Winst en verlies

verslag 1 Hanzevast 62 CV heeft over de eerste zes maanden van 2015 een resultaat voor belasting van -/€ 4.567.896 behaald (2014: -/€ 3.381.674), het resultaat na belasting bedraagt -/€ 4.689.101 (2014: -/€ 3.400.203).

Hanzevast 63 CV heeft over de eerste zes maanden van 2015 een resultaat voor belasting van -/- € 1.192.891 behaald (2014: -/- € 1.742.294), het resultaat na belasting bedraagt -/- € 2.840.645 (2014: -/- € 1.908.050).

Bron: Halfjaarsrekening 2015 en jaarrekening 2014.

1.3 Balanstotaal

verslag 1 Hanzevast 62 C.V.: € 34.209.739 (2014: € 34.789.968).
Hanzevast 63 C.V.: € 17.539.725 (2014: € 18.720.924).

Bron: Halfjaarsrekening 2015 en jaarrekening 2014.

1.4 Lopende procedures

verslag 1 Voor zover thans bekend zijn Hanzevast 62 C.V., Hanzevast 63 C.V., Hanzevast 62 B.V. en Hanzevast 63 B.V. niet betrokken bij procedures.

1.5 Verzekeringen

verslag 1 Door c.q. ten behoeve van Hanzevast 62 C.V., Hanzevast 63 C.V., Hanzevast 62 B.V. en Hanzevast 63 B.V. zijn diverse verzekeringen gesloten, met name ter zake de opstallen. Deze verzekeringen zijn in stand gehouden.

1.6 Huur

verslag 1 Hanzevast 62 C.V., Hanzevast 63 C.V., Hanzevast 62 B.V. en Hanzevast 63 B.V. huren geen bedrijfsruimte.

1.7 Oorzaak faillissement

verslag 1 Over de oorzaak van het faillissement van de vennootschappen heeft de curator nog geen definitief beeld. Wat al wel duidelijk is, is dat de kantorenmarkt ten tijde van de oprichting van de fondsen in 2006 en 2007 veel gunstiger was dan nu. De prospectus voor Hanzevast 62 C.V. meldt bijvoorbeeld: "De belangstelling voor beleggen in Nederlandse kantoren is onveranderd groot vanwege de gerealiseerde rendementen en de stabiele onderliggende waarde." De economische crisis is niet aan de kantorenmarkt voorbij gegaan. Dit heeft tot gevolg dat huurders failliet zijn gegaan en dat niet altijd nieuwe huurders zijn gevonden voor leegstaande gedeelten. Dit heeft tot leegstand geleid in de objecten die onder de fondsen vallen, waardoor de huuropbrengsten van Hanzevast 62 C.V. en Hanzevast 63 C.V. achterbleven bij de verwachtingen in 2006 en 2007.

In maart 2005 heeft de financier, ING Real Estate N.V., hierna te noemen: "ING", haar vorderingen overgedragen aan Windmill Lux Subco S.À.R.L, gevestigd te Luxemburg, hierna te noemen: "Windmill". Windmill heeft de Rechtbank Noord-Nederland verzocht om Hanzevast 62 C.V., Hanzevast 63 C.V., Hanzevast 62 B.V. en Hanzevast 63 B.V. in staat van faillissement te verklaren. De curator dient nog nader onderzoek te doen naar de beweegredenen van Windmill.

Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 C.V. – Vastgoedfonds Hanzevast Holland 63 C.V. – Vastgoedfonds Hanzevast 62 B.V. – Vastgoedfonds Hanzevast Holland 63 B.V. – verslag 3

2. Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faillissement
- 2.2. Aantal in jaar voor faillissement
- 2.3. Datum ontslagaanzegging

verslag 2 Deze onderdelen zijn afgesloten. Verwezen wordt naar verslag 1.

3. Activa

Onroerende zaken

3.1. Beschrijving

verslag 1 Hanzevast 62 CV heeft in economische eigendom de navolgende onroerende zaken:

1.
Kantoorpand “Dockworks II”, staande en gelegen aan de Waalhaven Oostzijde te (3087 BM) Rotterdam, kadastrale omschrijving: Charlois A 4464, groot 32 are en 55 centiare.
2.
Kantoorpand “Le Barrage”, staande en gelegen aan de Dokter van Lookeren Campagneweg 2-8 te (8025 BX) Zwolle, kadastrale omschrijving: ZWOLLE B 7708, Grootte: 27 a 35 ca.
3.
Kantoorpand “Le Cèdre”, staande en gelegen aan de Lange Dreef 13 te (4131 NJ) Vianen (UT), kadastrale aanduiding: HAGESTEIN D 147, Grootte: 26 a 45 ca.
4.
Kantoorpand “Entre Vallée”, staande en gelegen aan de Mr. B.M. Telderstraat 5 te (6842 CT) Arnhem, kadastrale aanduiding: ARNHEM AC AC 7606, Grootte: 28 a 35 ca.
5.
Kantoorpand “Sophiestaete”, staande en gelegen aan de Koningin Sophiestraat 120-130 te (2595 TM) Den Haag, kadastrale aanduiding: 'S-GRAVENHAGE R R 12476 A1, Grootte: onbekend.
6. Kantoorpand staande en gelegen aan de Brouwerijstraat 1 te (7523 XC) Enschede, kadastrale aanduiding: ENSCHEDE K 3605, Grootte: 42 a 64 ca.

De juridische eigendom ligt bij Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen.

verslag 1 Hanzevast 63 CV heeft in economische eigendom de navolgende onroerende zaken:

1.
Kantoorpand, staande en gelegen aan de Versterkerstraat 6 te (1322 AP) Almere, kadastrale aanduiding: ALMERE S 197, Grootte: 54 a 88 ca.

2.
Kantoorpand staande en gelegen aan de Beneluxlaan 2 te (3446 GR) Woerden, kadastrale aanduiding: WOERDEN A 6883, Grootte: 56 a 75 ca.

3.
Kantoorpand, staande en gelegen Science Park Eindhoven 5644 te (5692 EN) Son, kadastrale aanduiding: SON EN BREUGEL B 2599, Grootte: 49 a 55 ca.

4.
Kantoorpand, staande en gelegen aan de Auke Vleerstraat 8 te (7521 PG) Enschede, kadastrale aanduiding: LONNEKER S 3683, Grootte: 19 a 60 ca.

De juridische eigendom ligt bij Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen.

verslag 1 Hanzevast 62 B.V. en Hanzevast 63 B.V. bezitten geen onroerende zaken.

3.2 Verkoopopbrengst

verslag 1 Er is (nog) geen verkoopopbrengst gerealiseerd.

verslag 3 *Het kantoorpand Sophiestaete is inmiddels verkocht en geleverd. De opbrengst bedroeg € 5.842.842,79. Het kantoorpand Science Park Eindhoven 5644 is inmiddels verkocht en zal op 15 juli 2016 worden geleverd.*

3.3 Hoogte hypotheek

verslag 1 De onder 3.2 genoemde objecten zijn belast met de navolgende hypothecaire inschrijvingen:

Hanzevast 62 C.V.:

1. Kantoorpand “Dockworks II” is belast met een inschrijving van € 10.745.000,-- ten gunste van Windmill.
2. Kantoorpand “Le Barrage” is samen met kantoorpand Brouwerijstraat 1 te Enschede belast met een inschrijving van € 24.220.000,-- ten gunste van Windmill.
3. Kantoorpand “Le Cedre” is samen met kantoorpand “Sophiestaete” belast met een inschrijving van € 30.860.000,-- ten gunste van Windmill.
4. Kantoorpand “Entre Vallée” is belast met een inschrijving van € 9.640.000,-- ten gunste van Windmill.
5. Kantoorpand “Sophiestaete” is samen met “Le Cedre” belast met een inschrijving van € 30.860.000,-- ten gunste van Windmill
6. Kantoorpand Brouwerijstraat 1 te Enschede is samen met “Le Barrage” belast met een inschrijving van € 24.220.000,-- ten gunste van Windmill.

Hanzevast 63 C.V.:

1. Kantoorpand Versterkerlaan 6 te Almere is samen met kantoorpand Beneluxlaan 2 te Woerden belast met een inschrijving van € 30.000.000,-- ten gunste van Windmill.
2. Kantoorpand Beneluxlaan 2 te Woerden is samen met Versterkerlaan 6 te Almere belast met een inschrijving van € 30.000.000,-- ten gunste van Windmill.
3. Kantoorpand Science Park 5644 te Son is belast met een inschrijving van € 7.900.000,-- ten gunste van Windmill.
4. Kantoorpand Auke Vleerstraat 8 te Enschede is belast met een inschrijving van € 2.565.000,-- ten gunste van Windmill.

3.4 Boedelbijdrage

verslag 1 Zie onderdelen 5.3 en 5.4 van dit verslag.

verslag 3 *Uit de verkoop van Sophiestaete is een boedelbijdrage ontvangen van € 6.500,--.*

Bedrijfsmiddelen

- 3.5 Beschrijving
- 3.6 Verkoopopbrengst
- 3.7 Boedelbijdrage
- 3.8 Bodemvoorrecht fiscus

verslag 1 De vennootschappen hebben geen bedrijfsmiddelen.

Voorraden/onderhanden werk

- 3.9 Beschrijving
- 3.10 Verkoopopbrengst
- 3.11 Boedelbijdrage

verslag 1 De vennootschappen hebben geen voorraden/onderhanden werk.

Andere activa

- 3.12 Beschrijving

verslag 1 De navolgende andere activa werden aangetroffen:

Hanzevast 62 C.V.

Hanzevast 62 C.V. houdt een rekening aan bij ING. Het tegoed op deze rekening is bezwaard met een pandrecht ten behoeve van Windmill. De curator heeft ermee ingestemd dat het tegoed wordt overgemaakt naar Windmill.

Stichting Derdengelden Hanzevast Real Estate houdt ten behoeve van diverse fondsen rekeningen aan bij ABN Amro Bank N.V. Op deze rekening stond ten behoeve van Hanzevast 62 C.V. € 733.024,83. Dit bedrag is bijgeschreven op de faillissementsrekening.

Hanzevast 63 C.V.

Hanzevast 63 C.V. houdt een rekening aan bij ING. Het tegoed op deze rekening is bezwaard met een pandrecht ten behoeve van Windmill. De curator heeft ermee ingestemd dat het tegoed wordt overgemaakt naar Windmill.

Stichting Derdengelden Hanzevast Real Estate houdt ten behoeve van diverse fondsen rekeningenaan bij ABN Amro Bank N.V. Op deze rekening stond ten behoeve van Hanzevast 63 C.V. € 3.418,28. Dit bedrag is bijgeschreven op de faillissementsrekening.

verslag 2 In de verslag periode zijn restituties en rente ontvangen voor een bedrag van € 1.702,40 respectievelijk € 1.034,52. Het totaal van de ontvangen rente bedraagt € 1.040,91.

verslag 3 *In de verslagperiode zijn restituties ontvangen van belastingen en heffingen uit voorgaande jaren voor een bedrag van € 15.831,52. Dit bedrag komt toe aan Windmill en zal nog worden doorgestort.*

3.13 Verkoopopbrengst

verslag 1 De tegoeden onder de Stichting Derdengelden Hanzevast Real Estate zijn bijgeschreven op de faillissementsrekening.

4. Debiteuren

4.1. Omvang debiteuren

4.2. Opbrengst

4.3. Boedelbijdrage

4.3.1 Uren besteed aan debiteurenincasso:

Werkzaamheden

Deze onderdelen zijn afgesloten. Verwezen wordt naar verslag 2.

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

verslag 1 Hanzevast 62 C.V.

Hanzevast 62 C.V. heeft een langlopende schuld bij ING. Het betreft een hypothecaire geldlening bij ING die op 30 juni 2007 is aangegaan voor een hoofdsom van € 52.200.000,--. Deze financiering is aangegaan voor een periode van 10 jaar en loopt tot uiterlijk 30 juni 2017.

Het fonds is een rentevergoeding van 0,85% bovenop het 3-maands Euribor tarief (thans: -0,02%) verschuldigd. De aflossingsverplichting van het fonds is € 1.100.000,-- per jaar.

Per 30 januari 2015 is een renteswap met een oorspronkelijke einddatum per 1 september 2017 afgewikkeld.

De kosten die met deze afwikkeling gemoeid zijn bedragen € 4.660.000,-- en zijn als mutatie van de schuldpositie opgenomen. Per 30 juni 2015 is de achterstand op de verschuldigde boete-rente € 22.800,--, op de reguliere rente € 551.000,-- en op de aflossingsverplichting € 1.930.000,--. De totale achterstand bedraagt daarmee € 2.460.000,--.

Exclusief rente en kosten bedraagt de vordering van ING op 30 juni 2015 € 52.518.955,--.

Bron: Halfjaarsrekening 2015

Op 10 maart 2015 heeft ING haar vordering met alle accessoire rechten overgedragen aan Windmill. De curator heeft Windmill verzocht de vordering in te dienen.

Hanzevast 63 C.V.

Hanzevast 63 C.V. heeft een langlopende schuld bij ING die op 30 juni 2007 is aangegaan voor een hoofdsom van € 18.130.000,--. Deze financiering is aangegaan voor een periode van 10 jaar en loopt tot uiterlijk 30 juni 2017.

Het fonds is een rentevergoeding van 0,85% bovenop het 3-maands Euribor tarief (thans: -0,02%) verschuldigd. De aflossingsverplichting van het fonds is € 800.000,-- per jaar.

Per 30 januari 2015 is een renteswap met een oorspronkelijke einddatum per 1 september 2017 afgewikkeld. De kosten die met deze afwikkeling gemoeid zijn bedragen € 1.320.000,-- en zijn als mutatie van de schuldpositie opgenomen. Per 30 juni is de achterstand op de verschuldigde boete-rente € 15.375,--, op de reguliere rente € 17.270,-- en op de aflossingsverplichting € 1.600.000,--. De totale achterstand bedraagt daarmee € 1.630.000,--.

Hanzevast 63 C.V. heeft daarnaast een langlopende schuld bij ING in CHF. Op 3 maart 2008 is een bedrag van € 6.470.000, tegen de toen geldende valutakoers omgezet en vastgelegd in Zwitserse Franken.

De rente van deze lening is door middel van een renteswap per 1 maart 2008 vastgezet tot 1 december 2014 voor 3,18%. De reële waarde van deze renteswap is per ultimo 2013 -/- € 278.338,85. Per maart 2011 is een ophoging van de rentemarge overeengekomen van destijds 0,825% naar 1,75%, waarmee de effectieve rente op de lening 4,93% bedraagt. Als gevolg van het besluit van de Zwitserse centrale bank (SNB) van 15 januari 2015 om het interventieniveau van 1,20 tegenover de euro te laten vallen, is de koers EUR/CHF gedaald naar een niveau van 1,00. Eind februari is CHF lening geconverteerd naar een EUR- lening tegen een koers van 1,06. Op basis hiervan bedraagt de tegenwaarde van de CHF-lening per 30 juni 2015 € 10.243.286,--. Het nadelig koersverschil is ten laste van het resultaat gebracht.

Exclusief rente en kosten bedragen de vorderingen van ING per 30 juni 2015 voor de EUR lening € 16.699.521,-- en voor de CHF lening € 10.243,286,--.

Bron: Halfjaarsrekening 2015

Op 10 maart 2015 heeft ING haar vordering met alle accesoire rechten overgedragen aan Windmill. De curator heeft Windmill verzocht de vordering in te dienen.

verslag 2 Windmill heeft inmiddels haar vordering, onder behoud van voorrechten, ingediend bij de curator. De vordering bedraagt op de faillissementsdatum € 76.134.047,--.

5.2 Leasecontracten

verslag 1 De vennootschappen hebben geen leaseovereenkomsten gesloten.

Beschrijving zekerheden

verslag 1 Hanzevast 62 C.V. en Hanzevast 63 C.V. hebben ten behoeve van ING de navolgende zekerheden gevestigd:

- hypotheekrechten op de onroerende zaken, verwezen wordt naar onderdeel 3.3 van dit verslag;
- pandrecht op de huurpenningen;
- pandrecht op de tegoeden bij ING;

5.3 Separatistenpositie

verslag 1 Windmill heeft begin november 2015 het pandrecht op de huurpenningen door mededeling aan de huurders openbaar gemaakt. Als gevolg van het faillissement heeft dit pandrecht met ingang van de faillissementsdatum geen effect meer. Windmill erkent dit ook jegens de curator.

Windmill heeft het pandrecht op de tegoeden op faillissementsdatum van Hanzevast 62 C.V. en Hanzevast 63 C.V. bij ING opgeëist en ontvangen. Aldus is € 657.895,- respectievelijk € 653.337,- afgedragen aan Windmill.

Windmill heeft de curator verzocht om ten aanzien van haar hypotheekrechten mee te werken aan een constructie, die is gebaseerd op een fictieve liquidatie. In het voorstel van Windmill wordt als uitgangspunt genomen dat de curator vanaf de faillissementsdatum enig rechthebbende is op de huurpenningen en dat Windmill per faillissementsdatum het recht heeft over te gaan tot executoriale verkoop van de onroerende zaken. Windmill is in staat de zaken binnen een termijn van twee maanden executoriaal te verkopen, zodat de curator een bedrag van twee maanden huur verminderd met kosten aan het vrij actief zou kunnen toevoegen.

Met inachtneming van deze uitgangspunten geeft Windmill er de voorkeur aan dat de onroerende zaken onder beheer komen van Windmill met de intentie de portefeuille op te waarderen en de onroerende zaken eerst na optimalisatie gefaseerd onderhands te verkopen.

De curator staat niet afwijzend tegenover dit voorstel, mits daaraan voldoende voordelen zijn verbonden voor de overige crediteuren. De curator en Windmill voeren thans overleg. Indien overeenstemming wordt bereikt, dan zullen de afspraken de instemming van de rechter-commissaris behoeven.

verslag 2 Windmill en de curator hebben in de verslagperiode hun overleg afgerond en de afspraken zijn vastgelegd in een Realisation Agreement en een Management Agreement. De hoofdlijnen van deze overeenkomsten houden in dat

- de curator met Windmill een overeenkomst aangaat voor een periode van vijf jaren;
- Windmill verantwoordelijk is voor het beheer van de beleggingspanden, zowel op administratief, commercieel, financieel en technisch gebied;
- Windmill het onderhoud van de beleggingspanden verzorgt;
- Windmill waar nodig verbeteringen aanbrengt aan de beleggingspanden;
- Windmill nieuwe huurders zal zoeken teneinde de leegstand te reduceren;
- Windmill de beleggingspanden op geleide van de markt te koop zal aanbieden, waarbij het streven erop is gericht om de beleggingspanden in een periode van vijf jaren onderhands te verkopen.
- Windmill in deze periode de huurpenningen ontvangt;
- Windmill de kosten voor beheer, onderhoud en verbetering zal betalen uit de opbrengst van de huurpenningen;

Windmill heeft inmiddels voor het administratieve, financiële en commerciële beheer van de beleggingspanden Nexus ingeschakeld en voor het technisch beheer en het onderhoud van de beleggingspanden heeft Windmill CBRE ingeschakeld.

Vanaf het aangaan van de Realisation Agreement beperken de werkzaamheden van de curator zich tot het verrichten van formaliteiten (bijvoorbeeld aangaan van nieuwe huurovereenkomsten), het doen van aangiften van omzetbelasting en het verlenen van medewerking aan onderhandse verkoop van de beleggingspanden.

Voor de verplichtingen die de curator aangaat en voor de reguliere verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomsten en het beheer en onderhoud van de beleggingspanden verleent Windmill een vrijwaring aan de curator.

Windmill zal alle faillissementsschulden (dit zijn de schulden aan crediteuren per datum faillissement) voldoen, met uitzondering van de schulden aan Hanzevast Real Estate B.V. en aan Hanzevast gelieerde vennootschappen, hierna te noemen: “Hanzevast”. Windmill treedt na voldoening van deze schulden in de rechten van de schuldeisers.

Hanzevast is dan samen met Windmill de enig overgebleven faillissementsschuldeiser. De curator heeft met Windmill afgesproken dat bij een uitdeling van beschikbaar actief aan Hanzevast een uitkering wordt gedaan van 7,5% van de schuld aan Hanzevast en dat daarna het resterend actief pondspondsgewijs wordt uitgedeeld.

Windmill voldoet in het kader van de Realisation Agreement diverse boedelbijdragen, waarover in onderdeel 5.4 verslag wordt gedaan.

De curator heeft in de verslagperiode afspraken gemaakt met Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen. Deze afspraken houden onder meer in dat

- de stichting aan de curator een onherroepelijke volmacht verleent om namens haar de juridische eigendom van de beleggingspanden over te dragen;
- de stichting een niet bindend adviesrecht verkrijgt voor iedere verkooptransactie ter zake de verkoopprijs, welk advies door de curator wordt voorgelegd aan de rechter-commissaris in het kader van de procedure voor het verkrijgen van toestemming voor onderhandse verkoop;
- de curator een aantal doorlopende kosten van de stichting voor zijn rekening zal nemen, zoals onder meer de onroerende zaakbelasting en overige heffingen vanaf 1 december 2015, alsmede een bijdrage in accountantskosten en vacatiegelden.

Aldus is geborgd dat de curator in staat zal zijn de beleggingspanden onderhands te verkopen en over te dragen. De afspraken met de stichting worden binnenkort geformaliseerd.

verslag 3 *De afspraken met Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen zijn inmiddels geformaliseerd. De curator beschikt over een door het bestuur van de stichting afgegeven notariële onherroepelijke volmacht om in de ruimste zin te beschikken over de beleggingspanden van de fondsen.*

5.4 Boedelbijdragen

verslag 1 In dit stadium is daar nog geen sprake van.

verslag 2 De curator heeft met Windmill een drietal boedelbijdragen afgesproken:

1. een algemene boedelbijdrage van € 600.000,--, welk bedrag bij benadering overeenkomt met twee maanden huur minus exploitatiekosten;
2. een bijdrage in de kosten van de werkzaamheden die de curator heeft te verrichten in het kader van zijn wettelijke taken van € 3.000,-- per maand vanaf 1 december 2015 voor de duur van de Realisation Agreement;
3. een bijdrage van € 6.250,-- voor ieder beleggingspand dat op verzoek van Windmill door de curator onderhands wordt verkocht.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

verslag 1 Er hebben zich meerdere crediteuren gemeld die een beroep doen op een door hen gemaakt eigendomsvoorbehoud.

De curator zal per geval nagaan of voor een rechtsgeldig beroep op eigendomsvoorbehoud wordt voldaan aan de daaraan te stellen eisen. Als dat het geval is worden afspraken gemaakt over de uitlevering van de nog aanwezige zaken waarop een eigendomsvoorbehoud rust.

5.7 Reclamerechten

verslag 1 Er zijn tot dusver geen crediteuren die aanspraak hebben gemaakt op een recht van reclame.

5.8 Retentierechten

- verslag 1 Voor zover de curator thans is gebleken zijn er geen schuldeisers die gebruik maken van een recht van retentie. Mocht dat in de toekomst wel zo zijn, onderzoekt de curator of daadwerkelijk sprake is van een retentierecht en, zo ja, hoe hierop – in de lijn van artikel 60 Fw – in het belang van de boedel het best gereageerd kan worden.

Werkzaamheden

- verslag 1 De curator heeft de nodige inventariserende werkzaamheden verricht en voert overleg met Windmill.
- verslag 2 De curator heeft onderhandelingen gevoerd met Windmill en de uitkomsten daarvan zijn vastgelegd in een Realisation Agreement en een Management Agreement. De curator heeft overleg gevoerd met de Stichting Bewaarder Hanzevast Vastgoedfondsen over het verkrijgen van een volmacht. Dit overleg is nagenoeg afgerond. De curator heeft diverse malen overleg gevoerd met de rechter-commissaris.

6. Doorstart/voortzetten

Voortzetten

6.1 Exploitatie/zekerheden

- verslag 1 Het faillissement van de vennootschappen brengt geen wijziging aan in de rechtsverhouding tussen de vennootschappen en haar huurders. Evenmin verleent het faillissementsrecht de curator dan wel de huurders de bevoegdheid de huurovereenkomsten tussentijds te beëindigen vanwege het faillissement. Dit heeft tot gevolg dat de curator de huurders onverkort het huurgenot zal verschaffen en dat de huurders onverkort gehouden blijven de huurpenningen te voldoen.

Om het huurgenot te kunnen verschaffen heeft de curator een overeenkomst gesloten met Hanzevast Real Estate om tijdelijk te voorzien in het technisch management van de onroerende zaken tot in ieder geval 15 februari 2016. Voorts heeft de curator aan diverse leveranciers garanties verstrekt teneinde de continuïteit van dienstverlening te waarborgen.

- verslag 2 Met machtiging van de rechter-commissaris zet de curator de werkzaamheden van de vennootschappen voort binnen het raamwerk van de Realisation Agreement en de Management Agreement (zie onderdeel 5.3 van dit verslag). De rechter-commissaris heeft haar machtiging verleend voor een periode die gelijk is aan de duur van de Realisation Agreement, derhalve in principe voor een periode van vijf jaren.

6.2 Financiële verslaglegging

- verslag 1 Een financiële verslaglegging van de exploitatie zal bij het volgende verslag worden gevoegd.
- verslag 2 Aan dit verslag is een tussentijds financieel overzicht gevoegd over de periode van 1 december 2015 tot en met 31 januari 2016. De exploitatieverslagen geven inzicht in de geldstroom. De opbrengsten en de kosten zijn evenwel per saldo steeds nihil.

Om aansluiting te verkrijgen bij de in het tussentijds financieel verslag genoemde bedrag van de afgedragen btw is er per periode een afschrift van de aangifte omzetbelasting gevoegd bij het exploitatieverslag.

De boedel heeft vanaf 1 december 2015 tot begin maart 2016 de noodzakelijke exploitatiekosten voor haar rekening genomen en voldaan. Hiermee was een bedrag van € 243.228,93 inclusief btw gemoeid. Windmill zal in het kader van de afspraken, die zijn vastgelegd in de Realisation Agreement, dit bedrag volledig vergoeden, omdat deze kosten vanaf 1 december 2015 voor rekening van Windmill komen.

verslag 3 *Windmill heeft het hierboven genoemde, door de boedel betaalde bedrag van € 243.228,93 inmiddels gestort op de faillissementsrekening.*

Werkzaamheden

verslag 1 De curator heeft de nodige inventariserende werkzaamheden verricht, diverse besprekingen gevoerd met medewerkers van Hanzevast, met leveranciers en huurders, de financiële administratie en overzichten bijgehouden van de inkomsten en uitgaven.

verslag 2-3 *De curator heeft diverse werkzaamheden verricht die samenhangen met en voortvloeien uit de verhuur van de beleggingspanden.*

Doorstart

- 6.3 Beschrijving
- 6.4 Verantwoording
- 6.5 Opbrengst
- 6.6 Boedelbijdrage

Van een doorstart in de eigenlijke zin van het woord zal geen sprake zijn. De intentie van de curator is om op termijn de onroerende zaken onderhands te verkopen.

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

verslag 1 De administratie van de vennootschap wordt in fysieke zin gevoerd en bewaard op het adres Verlengde Hereweg 174, 9722AM Groningen. De administratie zal worden veiliggesteld en nader worden onderzocht.

7.2 Depot jaarrekeningen

verslag 1 Blijkens het Handelsregister zijn de jaarrekeningen van Hanzevast 62 B.V. en Hanzevast 63 B.V. telkens tijdig gedeponeerd.

7.3 Controleverklaring accountant

verslag 1 In verband met de omvang van de vennootschappen is dit punt niet van toepassing.

7.4 Stortingsverplichting aandelen

verslag 1 De curator moet hier nog onderzoek naar doen.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

verslag 1 De curator moet hier nog onderzoek naar doen.

7.6 Paulianeus handelen

verslag 1 De curator moet hier nog onderzoek naar doen.

Werkzaamheden

verslag 1 De curator heeft de nodige inventariserende werkzaamheden verricht.

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

verslag 1 De boedelvorderingen bestaan onder meer uit het salaris van de curator, de verschotten, de verzekering van de curator en kosten wegens de voortzetting van de activiteiten van de beide fondsen.

verslag 2 De curator zal gelijktijdig met dit verslag een voorschot op zijn salaris vragen.

De kosten van voortzetting worden volledig door Windmill vergoed. De curator doet vanaf 1 december 2015 eerst maandelijks en inmiddels per kwartaal aangifte omzetbelasting en betaalt (telkens) de af te dragen omzetbelasting, waar voor Windmill de middelen beschikbaar stelt. Over de periode van 1 december 2015 tot en met 31 januari 2016 heeft de curator op aangifte € 237.728,- aan omzetbelasting afgedragen en betaald.

verslag 3 *Over de periode van 1 februari 2016 tot en met 31 maart 2016 heeft de curator op aangifte € 251.741 aan de belastingdienst afgedragen en betaald. In totaal is t/m maart 2016 € 489.467,-. Over de periode van 1 april tot en met 30 juni 2016 zal een bedrag van € 147.998,- worden aangegeven en betaald.*

8.2 Preferente vorderingen van de fiscus

verslag 1 Tot op heden heeft de fiscus zich niet gemeld. Uitgaande van de administratie van de vennootschappen heeft de fiscus in Hanzevast 62 C.V. een vordering van € 401,-- en in Hanzevast 63 C.V. van € 73.050,-- ter zake de omzetbelasting.

De curator heeft inmiddels aangifte OB gedaan over november 2015 en verwacht over dit tijdvak nog aanslagen OB van € 7.019,-- in Hanzevast 62 C.V. en van € 18.552,-- in Hanzevast 63 C.V.

verslag 2 De omzetbelasting over de periode september tot en met november 2015 bedraagt:

Hanzevast 63:

september	€	520,--
oktober	€	75.241,--
november	€	18.552,--

Hanzevast 62:

september	€	401,--
oktober		---
november	€	7.920,--

Totaal 62 + 63 € 102.634,--

8.3 Preferente vorderingen van het UWV

verslag 1 Het UWV zal geen vordering bij de curator indienen.

8.4 Andere preferente crediteuren

verslag 1 Tot op heden zijn er geen andere preferente crediteuren.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

verslag 1 Er is nog geen telling gedaan.

verslag 2 Er staan 43 crediteuren op de lijst.

verslag 3 *Er staan 46 crediteuren op de lijst.*

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

verslag 1 Uitgaande van de administratie van de vennootschap bedragen de concurrente crediteuren van Hanzevast 62 C.V. circa € 11.000,-- en in Hanzevast 63 C.V. circa € 325.000,--.

verslag 2 Exclusief de vorderingen van Windmill en Hanzevast. bedragen de concurrente crediteuren in beide fondsen tezamen € 117.572,74. De vordering van Hanzevast. dient nog nader te worden bestudeerd, de vordering van Windmill wordt vermeld in onderdeel 5.1 van dit verslag.

verslag 3 *Exclusief de vorderingen van Windmill en Hanzevast. bedragen de concurrente crediteuren in beide fondsen tezamen € 122.433,97. De vordering van Hanzevast. dient nog nader te worden bestudeerd, de vordering van Windmill wordt vermeld in onderdeel 5.1 van dit verslag.*

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

verslag 1 Op dit moment is het nog te vroeg om daar een uitspraak over te doen.

verslag 2 Overeenkomstig de afspraken met Windmill zal Windmill de faillissementsschulden genoemd in de onderdelen 8.2 en 8.6 (uitgezonderd de schulden aan Hanzevast) volledig voldoen. Het ligt in de bedoeling van de curator om in de komende maanden de ingediende vorderingen op juistheid te controleren, waarna Windmill wordt verzocht tot betaling over te gaan. Gestreefd wordt deze operatie uiterlijk in het derde kwartaal van 2016 af te ronden. Daarna zullen nog twee schuldeisers resteren, te weten Hanzevast en Windmill. De vooruitzichten voor beiden zullen afhankelijk zijn van de opbrengsten uit de verkoop van de beleggingspanden.

verslag 3 *De curator zal binnenkort zijn hierboven genoemde onderzoek naar de juistheid van de ingediende vorderingen afronden. Zodra dat onderzoek is afgerond kan Windmill worden verzocht over te gaan tot voldoening van de crediteuren (uitgezonderd de schulden aan Hanzevast).*

Werkzaamheden

verslag 1 De curator heeft inventariserende werkzaamheden verricht, contact met de betrokkenen onderhouden, crediteuren aangeschreven, vorderingen beoordeeld en bevestigingen aan crediteuren verzonden.

verslag 2-3 *De curator heeft de nodige inventariserende werkzaamheden verrichten, contact met de betrokkenen onderhouden, crediteuren aangeschreven, vorderingen beoordeeld en bevestigingen aan crediteuren verzonden.*

9. Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

verslag 2 De vennootschap naar Duits recht Hoppe AG, gevestigd te Stadtallendorf (D).

9.2 Aard procedure

verslag 2 Vordering tot betaling van huur. De huurder stelt zich ten onrechte op het standpunt dat zij met recht ontbinding van de huurovereenkomst kan inroepen op grond van artikel 37 Fw. De curator bestrijdt dit omdat huurder vanaf 1 december 2015 het huurgenot heeft ontvangen. De curator wordt in deze zaak bijgestaan door mr. C. Van Rijckevorsel, advocaat te Amsterdam.

9.3 Stand procedure

verslag 2 Er wordt binnenkort gedagvaard.

verslag 3 *Mr. Van Rijckevorsel heeft inmiddels een dagvaarding uitgebracht. De zaak staat voor antwoord aan de zijde van gedaagde.*

10. Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

verslag 1 In dit stadium kan de curator hierover nog geen uitspraak doen.

verslag 2-3 *Aangenomen mag worden dat het nog geruime tijd (enige jaren) zal duren alvorens de beleggingspanden zijn verkocht, waarna afwikkeling kan plaatsvinden.*

10.2 Plan van aanpak

verslag 1 De curator zal de komende maanden de volgende punten behandelen:

- nadere inventarisatie van de boedel;
- voortzetting van de activiteiten;
- debiteuren innen;
- onderzoek oorzaak faillissement;
- onderzoek financiële administratie en diverse rechtmatigheidvraagstukken;
- inventariseren overige schuldvorderingen;
- voeren onderhandelingen met Windmill.

verslag 2-3 *De curator zal de komende maanden de volgende punten behandelen:*

- *nadere inventarisatie van de boedel;*
- *voortzetting van de activiteiten;*
- *onderzoek oorzaak faillissement;*
- *onderzoek financiële administratie en diverse rechtmatigheidvraagstukken;*
- *inventariseren schuldvorderingen;*
- *verkopen beleggingspanden.*

10.3 Indiening volgend verslag

Het volgende verslag zal worden ingediend op 15 oktober 2016.

Groningen, 15 juli 2016

J.C.M. Silvius

Curator

Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 C.V. – Vastgoedfonds Hanzevast Holland 63 C.V. – Vastgoedfonds Hanzevast 62 B.V. – Vastgoedfonds Hanzevast Holland 63 B.V. – verslag 3