

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

## Betreft

---


Verslagnummer	8
Datum verslag	
Insolventienummer	F.18/15/394
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000010238:F003
Datum uitspraak	01-12-2015

---


R-C	mr. H.J. Idzenga
Curator	mr. J.C.M. Silvius

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

VASTGOEDFONDS HANZEVAST HOLLAND 62 B.V., 63 B.V., 62 C.V. en 63 C.V. 04-06-2018  
 6

### Gegevens onderneming

De commanditaire vennootschap VASTGOEDFONDS HANZEVAST HOLLAND 62 C.V. 04-06-2018  
 6  
(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;

## Activiteiten onderneming

## Financiële gegevens

### Toelichting financiële gegevens

### Gemiddeld aantal personeelsleden

### Boedelsaldo

Boedelsaldo  
€ 1.433.873,50

26-09-2018



### Verslagperiode

van  
22-2-2018

04-06-2018



t/m  
3-6-2018

van  
4-6-2018

26-09-2018



t/m  
25-9-2018

### Bestede uren

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

6	34,90 uur
---	-----------

7	52,60 uur
---	-----------

---

<b>totaal</b>	<b>87,50 uur</b>
---------------	------------------

### Toelichting bestede uren

Het huidige verslag komt in Toezicht als verslag 6, het is evenwel verslag 10.

04-06-2018



Het huidige verslag komt in Toezicht als verslag 7, het is evenwel verslag 11

26-09-2018



In de afgelopen verslagperiode zijn er 52,6 uren besteed.

In totaal zijn er in dit faillissement 851,4 uren besteed.

## 1. Inventarisatie

---

### 1.1 Directie en organisatie

### 1.2 Lopende procedures

### 1.3 Verzekeringen

### 1.4 Huur

### 1.5 Oorzaak faillissement

## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

### 2.3 Ontslagaanzegging

### 2.4 Werkzaamheden personeel

## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

#### Toelichting onroerende zaken

De curator is op dit moment bezig de verkoop van alle onroerende zaken af te ronden.

04-06-2018



Er zal een transactie plaatsvinden, waarin de panden Versterkerstraat Almere, Beneluxlaan Woerden, Le Cedre Vianen, Le Barrage Zwolle en Dockworks Rotterdam is betrokken, alsmede een transactie van het pand Brouwerijstraat Enschede.

Verwacht wordt dat deze transacties in juni 2018 worden afgerond.

De verkoop en levering van alle panden is voltooid.

26-09-2018



### **3.2 Werkzaamheden onroerende zaken**

De verkoopopbrengst bedraagt tot heden € 13.382.842,79.

04-06-2018



De opbrengst, die in juni 2018 zal worden gerealiseerd, bedraagt bij benadering 26 miljoen. In het volgende verslag zullen de koopprijzen worden verantwoord.

De opbrengst van alle panden tezamen wordt voorlopig ingeschat op 39 tot 40 miljoen.

Voor de opbrengst van de panden wordt verwezen naar het aangehechte financieel verslag.

26-09-2018



### **3.3 Bedrijfsmiddelen**

#### **Toelichting bedrijfsmiddelen**

### **3.4 Bodemvoorrecht fiscus**

### **3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen**

De curator heeft de nodige werkzaamheden verricht.

04-06-2018



### **3.6 Voorraden / onderhanden werk**

#### **Toelichting voorraden / onderhanden werk**

### **3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk**

### **3.8 Andere activa**

#### **Toelichting andere activa**

### **3.9 Werkzaamheden andere activa**

In de verslagperiode is € 50.952,73 ontvangen. Dit zijn restituties van Nuon en Eneco. Verwacht wordt dat deze bedragen toekomen aan de hypotheekhouder.

04-06-2018



## **4. Debiteuren**

---

### **4.1 Debiteuren**

#### **Toelichting debiteuren**

### **4.2 Werkzaamheden debiteuren**

## 5. Bank/Zekerheden

---

### 5.1 Vordering van bank(en)

26-09-2018



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 schuldenpositie opgenomen. Per 30 juni is de achterstand op de verschuldigde boete-rente € 15.375,--, op de reguliere rente € 17.270,-- en op de aflossingsrente € 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 3,8%. 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 de 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 accessoire rechten overgedragen aan Windmill. De curator heeft Windmill verzocht de vordering in te dienen.

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

Op de vordering van € 76.134.047,-- hebben inmiddels aflossingen plaatsgevonden uit de verkoop van de panden. Voor een specificatie van de aflossingen wordt verwezen naar het financieel verslag, dat aan dit verslag is gehecht.

## 5.2 Leasecontracten

### 5.3 Beschrijving zekerheden

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

26-09-2018



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

### 5.4 Separatistenpositie

Windmill heeft begin november 2015 het pandrecht op de huurpenningen door mededeling aan de huurder 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.

26-09-2018



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.

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 de 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.

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.

## **5.5 Eigendomsvoorbehoud**

## **5.6 Retentierechten**

## **5.7 Reclamerechten**

## **5.8 Boedelbijdragen**

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.

26-09-2018



## **5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden**

# 6. Voortzetten/doorstart onderneming

---



## **Voortzetten onderneming**

### **6.1 Exploitatie / zekerheden**

Het faillissement van de vennootschappen brengt geen wijziging aan in de rechtsverhouding tussen de vennootschappen en haar huurders. Evenmin verleent het faillissement 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.

26-09-2018



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.

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**

Een financiële verslaglegging van de exploitatie zal bij het volgende verslag worden gevoegd.

26-09-2018



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.

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

### **6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming**

De curator heeft diverse werkzaamheden verricht die samenhangen met en voortvloeien uit de verhuur van de beleggingspanden.

26-09-2018



De werkzaamheden uit voortzetting zijn met de verkoop van de laatste panden beëindigd.

## **Doorstarten onderneming**

### **6.4 Beschrijving**

### **6.5 Verantwoording**

### **6.6 Opbrengst**

### **6.7 Boedelbijdrage**


### **6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming**

## 7. Rechtmatigheid

---


### 7.1 Boekhoudplicht

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

26-09-2018  
 7


### 7.2 Depot jaarrekeningen

Blijkens het handelsregister zijn de jaarrekeningen van Hanzevast 62 B.V. en Hanzevast 63 B.V. telkens tijdig gedeponneerd.

26-09-2018  
 7


### 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

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

26-09-2018  
 7

### 7.4 Stortingsverplichting aandelen


De curator moet hier nog onderzoek naar doen.

26-09-2018  
 7

### 7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.5 Onbehoorlijk bestuur


De curator moet hier nog onderzoek naar doen.

26-09-2018  
 7

### 7.6 Paulianeus handelen

7.6 Paulianeus handelen


De curator moet hier nog onderzoek naar doen.

26-09-2018  
 7

### 7.7 Toelichting rechtmatigheid

### 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De curator heeft de nodige inventariserende werkzaamheden verricht.


26-09-2018  
 7

## 8. Crediteuren

---


### 8.1 Boedelvorderingen

De curator heeft over de periode tot en met 30 juni 2018 de aangifte OB verzorgd. De omzetbelasting is tot en met dit tijdvak volledig voldaan.

26-09-2018  
 7


## 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 102.634,00

04-06-2018  
 6


## 8.3 Pref. vord. UWV

Niet van toepassing

26-09-2018  
 7


## 8.4 Andere pref. crediteuren

Niet van toepassing


26-09-2018  
 7

## 8.5 Aantal concurrente crediteuren

45


04-06-2018  
 6

47

26-09-2018  
 7


## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 86.321,46

04-06-2018  
 6

€ 82.635,01

Exclusief de vorderingen van Windmill en Hanzevast bedragen de vorderingen van handelscrediteuren € 82.635,01.

26-09-2018  
 7

Gesprek met de curator en Windmill zal ertoe leiden dat de stand van de crediteuren nog enigszins zal wijzigen.

## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Windmill heeft de opgegeven crediteurenlijst nog in onderzoek.

04-06-2018



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.

26-09-2018



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).

Het overleg met Windmill vordert gestaag. De positie van de handelscrediteuren is nader onderzocht door Windmill. Het blijkt dat er diverse bedragen al betaald zijn in de voortzettingsperiode. Naar de informatie van dit moment bedragen de vorderingen nog € 82.635,01. Er staan over en weer nog enkele vragen uit.

## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

# 9. Procedures

---

### 9.1 Naam wederpartijen

### 9.2 Aard procedures

### 9.3 Stand procedures

### 9.4 Werkzaamheden procedures

## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

De curator zal de komende maanden de volgende punten behandelen:

- voortzetting van de activiteiten;
- onderzoek financiële administratie en diverse rechtmatigheidvraagstukken
- inventariseren schuldvorderingen;
- verkopen beleggingspanden.

04-06-2018



De curator zal de komende maanden de volgende punten behandelen:

- onderzoek financiële administratie en diverse rechtmatigheidsvraagstukken
- inventariseren schuldvorderingen
- zorgdragen dat Windmill de crediteuren, met uitzondering van Hanzevast, voldoet
- het vragen van een verificatievergadering.

26-09-2018



### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

### 10.3 Indiening volgend verslag

### 10.4 Werkzaamheden overig

## Bijlagen

---

### Bijlagen