



UDINK ADVOCATEN

FAILLISSEMENTSVERSLAG EX ART 73a Fw. In de Modulus-Faillissementen

Verslagnummer: 1

Datum: 10 mei 2016

Gegevens onderneming

: **Modulus Vastgoedondernemingen B.V.**, haar moeder/holdingvennootschap (Modulus Beheer B.V.) en haar (klein)dochterondernemingen:

- 1 Modulus Beheer B.V. F16.138
- 2 Modulus Vastgoedondernemingen B.V. F15.640
- 3 Modulus Projectontwikkeling B.V. F15.649
- 4 Modulus Spanje B.V. F15.651
- 5 Modulus Wassenaar B.V. F15.654
- 6 Modulus Dordrecht B.V. F15.650
- 7 Modulus Nibbeland B.V. F15.653
- 8 Modulus Oranjepark B.V. F15.690
- 9 Modulus Ruyven B.V. F15.656
- 10 Modulus Pyramidetoren B.V. F15.652
- 11 Lindus Groep B.V. F15.693
- 12 Modulus van Stolkpark B.V. F15.659
- 13 Modulus Leiden B.V. F15.665
- 14 Modulus Hoogeveen B.V. F15.660
- 15 Modulus Merselo B.V. F15.664
- 16 Modulus Zwitserland B.V. F15.667
- 17 Modulus Projectontwikkeling II B.V. F15.670
- 18 Modulus Venray B.V. F15.674
- 19 Modulus Pijnacker B.V. F15.678
- 20 Modulus Tulpstraat B.V. F15.655
- 21 Modulus Projectontwikkeling 1V B.V. F15.687
- 22 Modulus Projectontwikkeling V B.V. F15.686
- 23 Modulus Plaspoelpolder B.V. F15.657
- 24 Modulus Hoornwijck B.V. F15.658
- 25 Modupel Vastgoed B.V. F15.679
- 26 Modulus Monumenten B.V. F15.688
- 27 Modulus Bedrijfsruimten B.V. F15.662
- 28 Modulus Kantoren B.V. F15.666
- 29 Modulus Woningen B.V. F15.663
- 30 Modulus Vastgoed Den Haag B.V. F15.669
- 31 Modulus Vastgoed Den Haag II B.V. F15.685
- 32 Modulus Hardenburch B.V. F15.689
- 33 Modulus Capelle B.V. F15.668
- 34 Modulus Vastgoed II B.V. F15.671



UDINK ADVOCATEN

2

35 Modulus Vastgoed III B.V. F15.673
36 Modulus Vastgoed IV B.V. F15.675
37 Modulus Vastgoed B.V. F15.661
38 Modulus Real Estate International B.V. F15.680
39 Modulus USA B.V. F15.672
40 Modulus Vormgeving B.V. F15.677
41 Modulus Onderhoud B.V. F15.681
42 Modulus Participaties B.V. F15.676
43 Modulus Projectontwikkeling Den Haag B.V. F15.682
44 Modulus Sloten B.V. F15.683
45 Modulus Lelystad B.V. F15.684
46 Modulus Plaspoelpolder II B.V. F15.691 (voorheen surseance)
47 Modupel Holding B.V. F15.692 (voorheen surseance)
48 Modulus Gespo B.V. F 13.529

Faillissementsnummer	: F 09-15-640 Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak	: 17 november 2015, na intrekking voorlopige surseance van betaling
Curator	: mr M.C. Udink & mw mr W.S.T. Joha
Rechter-commissaris	: mr J.A. van Dorp
Activiteiten onderneming	: Vastgoedontwikkelaar, belegger in vastgoedobjecten.
Omzetgegevens	: € 3.8 mio over 2014
Personeel, gemiddeld aantal	: 5 in 2015
Saldo einde verslagperiode	: Modulus Plaspoelpolder B.V.: € 16.575,04 : Modulus Projectontwikkeling B.V.: € 6.456,09 : Modulus Vastgoed II B.V.: € 1.646,19 : Modulus Vastgoed B.V.: € 18.238,73 : Modulus Vastgoedondernemingen B.V.: € 632.227,02
Verslagperiode	: Surseance: 13 november 2015 t/m 16 november 2015 : Faillissement: 17 november t/m 30 april 2016
Bestede uren in verslagperiode	: Surseance: 22:06 uur : Faillissement: 1.205:54 uur : TKB: 18:30 uur
Bestede uren – totaal	: Surseance: 22:06 uur : Faillissement: 1.205:54 uur : TKB: 18:30



Opmerkingen vooraf:

1. (Één gezamenlijk verslag): gelet op de verbondenheid tussen de diverse Modulus-vennootschappen is er voor gekozen om één openbaar faillissementsverslag te schrijven, waarbij – indien nodig – zoveel mogelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende vennootschappen. Een aantal van de Modulus-vennootschappen is (nog) niet failliet.
2. (Één groep): de Modulus-vennootschappen vormen één groep en kunnen worden gezien als een concern, centraal geleid en centraal gefinancierd. Er bestonden diverse bancaire hoofdelijkheden (Rabo, FGH, Deutsche Bank, Propertize, Syntrus) en er was sprake van één grote fiscale eenheid Vpb en enkele min of meer centrale fiscale eenheden BTW.
3. (Geconsolideerde afwikkeling?): het is nog onzeker of geconsolideerd voor alle vennootschappen gezamenlijk zal/kan worden afgewikkeld of dat (misschien op onderdelen) een enkelvoudige afwikkeling aan de orde zal komen. Dit hangt vanzelfsprekend samen met de diverse enkelvoudige passiefzijdes van de vennootschappen, maar ook met de grote restantschulden aan de banken.
4. (Één opvolgend cumulatief verslag): er is voor gekozen om bij deze verslaglegging zoveel mogelijk een doorlopende tekst te vervaardigen zodat het eindverslag als één geheel gelezen kan worden. Nieuwe onderdelen zullen dan in het volgende verslag cursief worden weergegeven. Weglatingen zijn evenwel niet meer te zien. Daarvoor blijft derhalve raadpleging van voorgaande verslagen noodzakelijk. Voorts wordt erop gewezen dat de verslagen de stand op dat moment weergeven en niet vaststaat dat de daarin opgenomen indrukken of weergaves ongewijzigd blijven.

1. Inventarisatie

1.1. Directie en organisatie

1.1.1 (Weergave Modulus-concern):

Het Modulus-concern bestond uit 65 vennootschappen waarvan er 48 in staat van faillissement verkeren. De centrale vennootschap van waaruit het concern werd geleid is Modulus Vastgoedondernemingen ("MVGO"). Modulus Beheer was het vehikel waarmee de directeuren eigenaren (zie 1.1.5) hun belang hielden. Modulus Beheer is tevens de topvennootschap van de fiscale eenheid Vpb (zie 8.2). Het organogram van het concern – op faillissementsdatum – wordt weergegeven in bijlage 1.

1.1.2 (Aard van de onderneming):

Modulus was in de afgelopen 15 jaren een bekende projectontwikkelaar die landelijk en ook internationaal functioneerde. Modulus richtte zich op de ontwikkeling van woningen, bedrijfsmatig vastgoed en multifunctionele projecten. Een tweede, even belangrijke kernactiviteit, is het opbouwen en beheren van een rendabele vastgoedbeleggingsportefeuille geweest. Modulus was in die jaren een interessante projectontwikkelaar voor partners, mede door de onafhankelijkheid, de slagvaardigheid en de creativiteit. Er was sprake van hoogwaardig vastgoed, dat paste in de omgeving en aansloot op de vraag in de markt. Modulus had een reputatie en de beide eigenaren waren (bijna) BN'ers en werden vermeld in het zakenblad Quote.



1.1.3 (Bancaire hoofdelijkheden):

Op het hoogtepunt in de markt (dus vóór de kredietcrisis van 2008) was Modulus gefinancierd voor ca. € 500 mio en mocht men erop rekenen dat het vastgoed meer waard was dan deze financiering. Er was sprake van een tiental aanzienlijke bancaire financieringen onder hoofdelijkheid. Deze hoofdelijke financieringen illustreren de onderlinge verbondenheid (op grote onderdelen) van het concern. De bancaire hoofdelijkheden (voor zover die tot op heden werden ingediend door de betreffende banken/financiers) worden weergegeven in bijlage 2 A t/m D. (zie 5 e.a. hierna). De verwachting is dat de komende verslagperiode ook door de resterende financiers vorderingen zullen worden ingediend.

1.1.4 (Fiscale eenheden):

Modulus Beheer (zie 1.1.1) vormt de topvennootschap van de fiscale eenheid Vpb en daarin is in de loop der jaren een zeer aanzienlijk fiscaal compensabel verlies opgebouwd door de verliezen bij de onderliggende vennootschappen. De fiscale eenheid Vpb was vrijwel allesomvattend. De fiscale eenheden BTW werden op onderdelen gehanteerd. Weergave van de fiscale eenheden (voor de VPB) is opgenomen in bijlage 3.

1.1.5 (Concernleiding):

De concernleiding was in de periode van 11 november 2002 tot 7 december 2009 in handen van Ingvar Roozenbeek en Bas Lubbers (de eigenaren), in de periode van 7 december 2009 tot 6 mei 2013 in handen van Dick Boers (afkomstig van VolkerWessels) en daarna tot faillissement weer in handen van Roozenbeek en Lubbers. De wisseling van de wacht (waarbij Boers aantrad hangt samen met het wereldwijd intreden van de krediet- en de daaropvolgende vastgoedcrisis en de daaruit voortvloeiende executietrajecten van de banken (met name Rabo en FGH; zie hieronder punt 1.7.)). Boers heeft erop toegezien dat deze uitwinningstrajecten min of meer regulier hebben kunnen verlopen. Toen duidelijk werd dat de liquiditeit dermate krap werd dat het risico van een crediteurenselectie zal optreden is Boers afgetreden en zijn Roozenbeek en Lubbers weer als (indirecte) statutaire directie gaan functioneren.

1.1.6 (Rise and fall van Modulus):

Van eind jaren '90 tot 2008 is Modulus in rap tempo en succesvol gegroeid. Bij het intreden van de krediet- en de vastgoedcrisis was dat over. Daarop hebben de banken uiteindelijk besloten tot uitwinning van zekerheden. Dit geldt met name voor FGH (Rabo). Andere financiers bleven zitten. Vrijwel de gehele portefeuille stond toen reeds "onder water". Voor die delen die niet voor faillissement zijn geëxecuteerd is een mottenballen-variant "gecreëerd" waarbij de bezittingen zoveel mogelijk – in ruil voor de huurinkomsten – in stand bleven. Mondjesmaat werden onderdelen verkocht (zie verder punt 5 hieronder). Uiteindelijk bleek ook de mottenballen-variant niet houdbaar (zie punt 1.7 oorzaak faillissement).

1.2. / 1.3. Winst en verlies / balanstotaal / financiële kerncijfers

Door de aard van de ondernemingsactiviteiten van de Modulus-groep zeggen begrippen als balanstotaal, winst/verlies, etc. eigenlijk niet veel. Het gaat immers om een projectontwikkelaar met – bij afronding van het project – gerealiseerde winst noch verliezen. Dat vergt een langere adem en gaat schoksgewijs. De met de realisatie van de projecten samenhangende ontwikkelings- en loonkosten zijn in beginsel niet illustratief voor de rendementen. Bovendien is het zo dat de bedrijfsactiviteiten van de Modulus-groep eigenlijk al geruime tijd stil liggen (op het beheer van het huidige vastgoed na). Dit geldt zowel voor de periode 2008 – 2011 waarin een aantal banken zekerheden heeft geëxecuteerd (zie punt 1.1.1) als voor de periode daarna waarbij



alles eigenlijk in de mottenballen is gezet en er sprake was van een slow motion-ontwikkeling bedoeld om te kijken welke mogelijkheden er in de toekomst nog zouden ontstaan.

Hieronder volgt een overzicht van hoe de kerncijfers zich in de periode 2010 – 2015 hebben ontwikkeld:

- Omzet 2010 ca. € 2 mio
 - Omzet 2014 ca. € 3.8 mio
 - Verlies 2010: € 90 mio
 - Verlies 2014: € 15 mio
- In totaal is in deze jaren ca. € 150 mio verlies geleden.
- Balanstotaal 2010 ca € 99 mio
 - Balanstotaal 2014 ca € 38 mio

*Deze cijfers zijn de kerncijfers op het centrale niveau van Modulus Beheer. Op dit niveau bestaat een geconsolideerd beeld, hoewel alle jaarrekeningen enkelvoudig werden gedeponeerd. Voor een beter begrip van bovenstaande cijfers wordt in herinnering geroepen dat vanaf 2008 sprake was van een wereldwijde kredietcrisis die meteen gevolgd is door een vastgoedcrisis. Voorts wordt erop gewezen dat in de periode 2010-2015 de schuldenlast is opgelopen naar ca. € 200 mio, waarvan een groot gedeelte bestaat uit de restantvorderingen van de banken.

1.4. Lopende procedures

Voor het faillissement van de Modulus-groep was het faillissement van Modulus Gespo al uitgesproken (in 2014). Op faillissementsdatum liepen een aantal fiscale procedures, met name bij Modulus Van Stolkpark B.V. (in één van die procedures is, in het kader van de rechtsvorming – door de boedel voortgezet en wordt binnenkort afgewikkeld; zie verder 8.2). Voor faillissement liep reeds de executie van de locatie Hilversum (Modulus Hilversum B.V.) geëntameerd door Propertize en voor faillissement zijn – met het oog op een min of meer geautomatiseerde overdracht – twee vormeringen ingeschreven door kopers van panden (Modulus Hardenburch c.q. Schiphol Rijk en Modulus Pijnacker) (zie hierover o.a. punt 5 met betrekking tot de positie van Propertize).

1.5. Verzekeringen

Alle bij de curator bekende verzekeringen ter zake van de registergoederen zijn (vaak in overleg en op kosten van de hypotheekhouder) door de boedel voortgezet. Ook de wettelijke aansprakelijkheidspolis is voortgezet. Overige verzekeringen zijn per faillissementsdatum opgezegd. Daar waar de boedel de lopende huurinkomsten ontvangt, draagt de boedel ook de premielasten. Daar waar de huurinkomsten afwezig zijn (leegstand of antikraak) c.q. ontoereikend, draagt de betreffende hypotheekhouder de premielasten.

1.6. Huur

Volgens opgave van de directie is geen van de failliete Modulus-vennootschappen huurder. Wel lopen er diverse huurovereenkomsten waarbij een Modulus-vennootschap verhuurder is. Ook is sprake van antikraakovereenkomsten. Huurpenningen waren voor faillissement verpand aan de hypotheekhouders. De looptijden van de diverse verhuurovereenkomsten variëren, mede doordat deze afhankelijker zijn van de snelheid waarmee locaties kunnen worden ontwikkeld. Er worden veelal servicekosten in rekening gebracht, maar na faillissementsdatum kon de service



vaak niet volledig worden verleend en is veelal sprake van verrekening. Ook het onderhoud loopt na faillissementsdatum niet op de reguliere manier. Op ad hoc basis worden verrekeningen toegestaan.

1.7. Aanleiding en oorzaak faillissement

(zie ook punt 1.1.6 en slot van 1.2/1.3) Het is onomstreden dat de wereldwijde kredietcrisis met de daaropvolgende vastgoedcrisis in Nederland een belangrijke oorzaak voor het faillissement is. Dit sluit evenwel niet uit dat er ook andere belangrijke oorzaken zijn. Toch is de bewegingsruimte voor een directie met een zodanige allesomvattende wereldwijde crisis natuurlijk gering. Alle locaties stonden "onder water" en een groot deel van de locaties werd voor faillissement (zie punt 1.1.6) uitgewonnen. In de daaropvolgende mottenballen-periode werd de formatie sterk gereduceerd en was sprake van een zogenaamde "skeleton-formation" waarbij alleen de hoogst noodzakelijke werknemers in dienst bleven om de hoogst noodzakelijke beheerderswerkzaamheden te verrichten. Onder punt 1.1.5 is aangegeven welke personen in welke periode leiding gaven aan de Modulus-groep.

Onderzocht wordt wat uiteindelijk de precieze aanleidingen zijn voor een faillissement. Vaststaat (zie punt 1.1.5) dat op enig ogenblik een situatie ontstond waarbij crediteurenselectie (de één boven de ander voorrang) onvermijdelijk werd. Ook is sprake van het gedurende een aantal jaren aan de man proberen te brengen van de portefeuille en het onderbrengen daarvan bij buitenlandse investeerders. De directie heeft met diverse stakeholders voortdurend contact gehouden over de mogelijkheid van een (buitenlandse) investering, in combinatie met een aanzienlijke fiscale compensabiliteit (zie punt 1.1.4). Deze kruik ging zolang te water tot die barstte. Op enig ogenblik was het geloof bij de diverse stakeholders in een goede uitkomst verdwenen. Daarmee viel het doek voor de mottenballen-variant en is o.a. Propertize overgegaan tot het aankondigen van een faillissementsaanvraag van MVGO. Daarop heeft de directie besloten een surseance aan te vragen. De bewindvoerders hebben vrijwel direct daaropvolgend om intrekking van de surseance gevraagd en is het faillissement van de vennootschappen daaropvolgend uitgesproken.

Een voor 2008 door Rabo verkochte renteswap heeft mogelijk grote nadelige effecten gehad en kan in ieder geval worden gezien als de aanleiding voor het inzetten van het executietraject vanaf 2010. De met de swap verbonden kosten waren niet meer op te brengen in combinatie met de lopende operationele kosten. Onderzocht wordt of Rabo daarbij haar zorgplicht jegens de Modulus-groep in acht genomen heeft. Naar het oordeel van de directie was de toenmalige jaarlijkse huurstroom (na intreden van de wereldwijde crisis) ca. € 10 mio en daarmee zou men het naar het oordeel van de directie nog 10 jaar hebben kunnen volhouden. Met uitzondering van de Rabo renteswap. De directie heeft meegedeeld dat de renteswap op initiatief van Rabo is aangeschaft. De provisie alleen zou al € 1.5 mio hebben bedragen. Er zou sprake zijn van een swap van ca. € 10 mio die een liquiditeitsdrain van ca € 24 mio zou hebben betekend. De opgetreden liquiditeitskrapte (de kosten van de renteswaps zouden de liquiditeit zelfs hebben "vernietigd") is de rechtstreekse aanleiding voor het – later ingezette – executietraject van FGH/Rabo. De swap zou bovendien zonder definitieve toestemming zijn ingevoerd en het Rabo/FGH-krediet zou rauwelijks en met inachtneming van een onhaalbare termijn zijn opgezegd (zie verder voor de restantpositie van Rabo punt 5). Door de directie is tevens opgemerkt dat Rabo bij alle saneringsgesprekken met de banken zat en zich afwijkend heeft opgesteld. Daarmee was een zorgvuldig proces als door de andere banken en het Modulus-concern beoogd niet goed meer mogelijk. Deze houding en de renteswap vormen een onderdeel van de oorzaak en aanleiding van het faillissement, althans naar het oordeel van de directie. Diepgaand onderzoek



zal ter zake nog plaatsvinden. Vaststaat dat de overige financiers hebben geprobeerd met mottenballen-variant de crisis te overleven ("wait out period").

Uiteindelijk bleek de situatie financieel niet meer houdbaar en is in juni 2013 – als eerste – het Modulus Gespo-faillissement uitgesproken en eind 2015 volgde MVGO en alle andere (klein)dochters van MVGO, terwijl Modulus Beheer begin 2016 failliet is verklaard (op verzoek van Propertize).

2. Personeel

2.1./2.2./2.3 Aantal ten tijde van faillissement / aantal in jaar voor faillissement / datum ontslagaanzegging

Een vastgoedontwikkelaar/belegger heeft nooit een grote formatie aan mensen. Na het intreden van de wereldwijde crisis is de formatie afgeslonken, maar niet heel rigoureuus. De "wait out period" ("mottenballen-periode") na de ingetreden crisis heeft jaren geduurd (van eind 2008 tot 2016) en gedurende deze periode bestond de formatie uit ca. vijf personen. Diezelfde formatie werd op faillissementsdatum aangetroffen. Alle werknemers zijn op die datum ontslagen. Gedurende de opzegtermijn is men blijven ondersteunen om de curatoren in staat te stellen het beheer van de portefeuille (met name de relatie met de huurders en nutsvoorzieningen) over te nemen.

Werkzaamheden (verricht)

Alle ontslagbrieven zijn direct na faillissementsdatum verstuurd. Het UWV is op de kantoorlocatie geweest en heeft geassisteerd bij het invullen van de formulieren.

Werkzaamheden (nog te verrichten)

Nagegaan moet worden of er een pensioenachterstand heeft bestaan en of deze tijdig is gemeld bij het pensioenfonds. Er zijn in de periode 2013 – 2015 een aantal werknemers afgevoerd. Nagegaan moet worden of de ontslag-/transitievergoedingen zijn voldaan of niet.

3. Activa

Onroerende zaken

3.1. Beschrijving onroerende zaken

Het Modulus-concern had in de periode voor de crisis een vastgoedportefeuille gefinancierd voor enig honderden miljoenen en met een potentie van boven de € 500 mio. Dat beeld is door de kredietcrisis in de wereld bij de vastgoedcrisis vanzelfsprekend substantieel veranderd.

Uiteindelijk zijn er 47 vennootschappen failliet gegaan, waarvan er bij 8 vastgoed op de balans staat. Het betreft – verspreid over diverse vennootschappen – locaties te Rijswijk, Utrecht, Schiphol Rijk/ Hoofddorp, Pijnacker en gronden in Wateringen en Venray. Op dit moment resteren nog drie hypothecaire financiers (Deutsche Bank, Propertize en Syntrus).

Ook bevindt zich nog vastgoed in niet-failliete vennootschappen, grotendeels onder hypotheek (Hilversum en Breda).



3.2. Verkoopopbrengst

Nog niet bekend.

Voor faillissement was de executie ex art. 3:268BW voor Hilversum reeds aangevangen. Uiteindelijk is de locatie van de hand gegaan voor € 8.35 mio. Een last minute bod uit Amerika via de boedel voor € 8.5 mio kon niet op tijd worden gesubstantieerd en is daarom door de rechter niet in afwegingen meegenomen. Deze executie was ingezet door Propertize.

3.3. Hoogte hypotheek

Tot ca. 2008 was een positie bij de banken opgebouwd van enige honderden miljoenen. Na de diverse uitwinningen was daar nog een positie van ten hoogste € 100 mio over (waarvan het grootste gedeelte voor rekening van Propertize komt; ca. € 80 mio (zie verder punt 5).

3.4. Boedelbijdrage

Nog onbekend. Met Propertize bestaat een discussie over de hoogte van de boedelbijdrage en de vraag of de verkoop in gezamenlijke regie kan plaatsvinden. Gedurende de (verlengde) afkoelingsperiode heeft de boedel een onderzoek laten verrichten naar de waarde van de portefeuille. Daarbij zijn indicatieve biedingen uitgebracht die medemaatgevend zouden moeten zijn voor de uiteindelijke opbrengst. Tegenover deze inspanningen van de boedel behoort een van de separatistenregeling afwijkende vergoeding te staan.

In het faillissement Gespo is door Syntrus op enig ogenblik een executie uitgevoerd. Daarbij is een restant (overwaarde) bedrag op een rekening bij Syntrus geparkeerd. Syntrus heeft dit bedrag op de faillissementsrekening gestort.

Werkzaamheden (nog te verrichten)

De positie van Propertize moet worden afgewikkeld (veruit de meeste locaties), en daarnaast die van Syntrus (een enkele locatie in Rijswijk) en Deutsche Bank (idem). Ook moeten de (restant) gronden (Venray en Wateringen) van de hand worden gedaan.

Onderzocht moet worden of alle reeds vervallen of nog bestaande hypotheekrechten rechtsgeldig gevestigd waren (zie verder punt 7.6).

Bedrijfsmiddelen

3.5. Beschrijving bedrijfsmiddelen

Op faillissementsdatum was sprake van een kleine kantoorinventaris. Deze zal worden verkocht. Onderzocht zal worden of de kantoorinventaris uit het oude hoofdgebouw daadwerkelijk is verkocht.

3.6. Verkoopopbrengst

Nog onbekend.

3.7. Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

3.8. Bodemvoorrecht fiscus

De belastingdienst heeft aanzienlijke vorderingen (mogelijk ca. € 10 mio). Er is evenwel geen pandrecht roerende zaken aangetroffen zodat dwangregeling als bedoeld in art. 57 lid 3 Rv niet aan de orde zou komen. Mogelijk is wel voor faillissement fiscaal beslag gelegd.



Werkzaamheden (nog te verrichten)

Uitgezocht moet worden of daadwerkelijk fiscaal beslag voor faillissement is gelegd en waarop dit beslag rust.

Vorraden / onderhanden werk

3.9. Beschrijving voorraden/onderhanden werk

Niet van toepassing.

3.10. Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.11. Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

Andere activa

3.12. Beschrijving andere activa

Niet van toepassing.

3.13. Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

4. Debiteuren

4.1. Omvang debiteuren

Nog in onderzoek. Er zijn diverse vorderingen uit diverse transacties die nog nader in kaart moeten worden gebracht. Mogelijk in sprake van verrekeningen en/of overdrachten van vorderingen samenhangende met vastgoedtransacties. Het gaat hierbij om serieuze bedragen.

4.2. Opbrengst

Nog onbekend.

4.3. Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

Werkzaamheden

Nader onderzoek naar de vorderingen samenhangend met de diverse vastgoedtransacties.



5. Bank / zekerheden

Opmerking vooraf: (zie met name ook punten 1.1.3 en 1.1.6) vrijwel alle grootbanken in Nederlanden zijn op enig ogenblik bij Modulus betrokken geweest. Het gaat daarbij om aanzienlijke bedragen typerend voor de vastgoedsector. Door de kredietcrisis en de daaropvolgende crisis in het vastgoed, is de gehele portefeuille onder water komen te staan. Een groot gedeelte daarvan is reeds voor faillissement op initiatief van de banken geliquideerd. Op faillissementsdatum bestond nog een aanzienlijke vastgoedportefeuille. Deze staat volledig onder water.

Op faillissementsdatum is een afkoelingsperiode afgekondigd. Deze is met twee maanden verlengd en recent is de verlengde afkoelingsperiode afgelopen. In de tussentijd konden de resterende banken/hypotheekhouders van hun rechten geen gebruik maken. De boedel heeft in de tussenliggende periode zoveel mogelijk in kaart gebracht en diverse (indicatieve) biedingen gekregen.

Inmiddels heeft Propertize (de financier met nu nog de grootste vordering) heeft een veiling aangezegd voor begin mei. Propertize heeft aangegeven uitsluitend zelf de regie op de liquidatie van de vastgoedportefeuille te willen hebben. De boedel en de bank zijn het daarover niet met elkaar eens. Naar aanleiding van de – hogere – indicatieve biedingen die bij de boedel bekend zijn gemaakt heeft de boedel Propertize aansprakelijk gesteld voor het verschil in het geval de veilingopbrengst lager uitvalt.

(zie punt 1.7) Nader onderzoek zal worden verricht naar de vraag of Rabo haar zorgplicht jegens Modulus geschonden heeft met de – mogelijk ondoordacht – verkochte renteswap. Deze heeft de voor rustige exploitatie van de portefeuille noodzakelijke cashflow vernietigd. De kosten van de swap waren ongebruikelijk hoog.

5.1. Vordering van bank(en)

Onderstaand een overzicht van de (restant)vorderingen die tot op heden door de diverse banken werden ingediend. Er wordt van nog 6 andere banken/financiers verwacht dat zij vorderingen in het faillissement zullen indienen (zie ook 1.1.3.)

- Rabo: totaal ca. € 39 mio
- Syntrus: totaal ca. € 42 mio
- Propertize: totaal ca. € 82 mio
- Deutsche Bank: totaal ca. € 2,5 mio

De bancaire hoofdelijkheden worden weergegeven in bijlage 2 A t/m D bij dit verslag. Daaruit blijkt ook hoe bovenstaande vorderingen over de verschillende failliete rechtspersonen zijn verdeeld en welke vennootschappen hoofdelijk aansprakelijk zijn.

5.2. Leasecontracten

Niet van toepassing.

5.3. Beschrijving zekerheden

Niet van toepassing.



Boven beschreven banken hebben hypotheekrechten op de verbonden registergoederen en diverse hoofdelijkheden bedongen (zie punt 1.1.3 en bijlage 2 A t/m D). In de diverse hypotheekakten zijn tevens de huurpenningen verpand. Deze komen na faillissementsdatum toe aan de boedel.

5.4. Separatistenpositie

Propertize maakt gebruik van het recht van parate executie (veiling). Syntrus en Deutsche Bank hebben een en ander nog in overweging.

5.5. Boedelbijdragen

Het is niet eenvoudig gebleken om met Propertize een afspraak over een boedelbijdrage te maken. In geval van een veiling bestaat daartoe in beginsel ook geen aanleiding. Met Syntrus/Deutsche Bank e.a. zullen separate afspraken worden gemaakt waar dit gewenst is.

5.6. Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

5.7. Reclamerechten

Niet van toepassing.

5.8. Retentierechten

Niet van toepassing.

Werkzaamheden

Afwikkeling van de vastgoedportefeuille in overleg met de financiers; inventarisatie van de diverse biedingen.

6. Doorstart / voortzetten

Voortzetten

6.1 Exploitatie / zekerheden

Totdat het laatste registergoed aan derden is overgedragen is sprake van een mate van voortzetting in faillissement. De op faillissementsdatum aangetroffen vastgoedportefeuille (van 51 registergoederen) is in die zin doorgeëxploiteerd. Waarbij als uitgangspunt is genomen dat daar waar de huurinkomsten de kosten overtreffen de boedel de kosten draagt en daar waar de huurinkomsten ontbreken of lager zijn, de bank de kosten voldoet. Vanzelfsprekend heeft de boedel zich in het eerste geval bezig gehouden met het voldoen van de kosten en het incasseren van de huren.

6.2. Financiële verslaggeving

Vanaf faillissementsdatum is € 432.153,05 aan huur geïncasseerd. Om de betreffende panden door te kunnen verhuren heeft de boedel kosten (o.a. voor de nutsaansluitingen) moeten maken. Een deel van die boedelkosten zijn reeds voldaan uit de geïncasseerde huur. Een deel van de kosten moet nog worden voldaan. De curatoren zullen voor het volgende verslag een eindafrekening van de huuropbrengsten- en kosten opstellen.



Werkzaamheden

Door hier en daar gebrekkig onderhoud bleek het moeilijk de huur te incasseren. Daar waar achterstanden zijn ontstaan zullen deze worden geïncasseerd. In het kader van de overdracht van de registergoederen aan derden (al dan niet bij wege van executie) zullen de diverse nutsaansluitingen, etc. moeten worden overgedragen.

Doorstart

6.3. Beschrijving

Er heeft geen doorstart plaatsgevonden. Alle werknemers zijn op faillissementsdatum ontslagen en hebben op de opzegtermijn nog beheershandelingen in het kader van de vastgoedportefeuille kunnen verrichten.

6.4. Verantwoording

Niet van toepassing.

6.5. Opbrengst

Niet van toepassing.

6.6. Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

7. Rechtmatigheid

7.1. Boekhoudplicht

Nog in onderzoek.

7.2. Depot jaarrekeningen

Nog in onderzoek.

7.3. Goedkeuringsverklaring Accountant

Nog in onderzoek.

7.4. Stortingsverplichting aandelen

Nog in onderzoek.

7.5. Onbehoorlijk bestuur

(zie ook punt 1.7 oorzaak van het faillissement) Het onderzoek naar onbehoorlijk bestuur is nog gaande. Wel is vastgesteld dat er geen polis voor bestuurdersaansprakelijkheid bestaat bij failliet. Mogelijk wel bij de statutaire directie zelf. Er zijn diverse kritische kanttekeningen te plaatsen bij het bestuur in de diverse periodes. Deze zijn te onderscheiden in: (i) de periode voor 2008, (ii) de periode 2008 – 2013 en (iii) de periode 2013 – 2016. Wat meteen opvalt is dat er een periode van 3 jaar zit tussen het faillissement en het aftreden van de van VolkerWessels afkomstige statutaire directeur (zie punt 1.1.5). Ook is opvallend dat in de derde periode (van 2013 tot faillissementsdatum) diverse fiscale betalingsachterstanden c.q. conflicten zijn ontstaan waarbij geen sprake lijkt van een tijdige melding (zie verder punt 8.2).



Er valt niet aan te ontkomen vast te stellen dat in ieder geval de kredietcrisis en de crisis in het vastgoed een belangrijke oorzaak voor het faillissement zijn. Dat neemt niet weg dat er ook andere belangrijke oorzaken kunnen zijn, waaronder de bestuursbesluiten.

7.6. Paulianeus handelen

Er zijn diverse vastgoedtransacties en overdrachten van aandelen uit het verleden onderwerp van onderzoek. In latere verslagen zal daar dieper op worden ingegaan.

7.7. Werkzaamheden

Er zal een uitgebreid onderzoek worden gedaan naar de kwaliteit van het gevoerde bestuur. Dit geldt voor alle drie de periodes en niet alleen voor de periode van drie jaar direct voorafgaand aan het faillissement. Ook de belastingdienst zal bij het onderzoek worden betrokken. Hetzelfde geldt voor de onderzoek naar de diverse vastgoedtransacties en verhangingen uit deze drie periodes.

8. Crediteuren

Opmerking vooraf: Er kan op een aantal manieren naar de Modulus-groep worden gekeken. Dit is vanzelfsprekend ook van belang voor de wijze van afwikkeling (zie opmerkingen vooraf aan het begin van dit verslag punt 3.) Voor de afwikkeling is doorslaggevend het grote aantal hoofdelijkheden (zie punten 1.1.3 en 1.1.4 en bijlagen 2 en 3), maar daarnaast bestaat een beperkt aantal enkelvoudige crediteuren per vennootschap en er bestaan intercompany-vorderingen – al dan niet ontstaan door fiscale verrekeningen en/of eerdere uitwinningen met onderlinge regresvorderingen tot gevolg. Het algemene beeld is dat de Modulus-groep een schuld van tenminste € 70 mio achterlaat.

8.1. Boedelvorderingen

Er is een niet al te grote UWV-vordering te verwachten in het licht van de loongarantieregeling en de door het UWV uitbetaalde lonen over de doorwerkperiode. Daarnaast zullen mogelijk BTW-boedelvorderingen ontstaan door vastgoedtransacties na faillissementsdatum. De boedel heeft ook een aantal kosten gemaakt waaronder die voor adviseurs. Ook dit zijn boedelschulden – een deel daarvan – zal voor definitieve afwikkeling worden voldaan.

8.2. Preferente vordering van de fiscus

(zie ook het overzicht van de fiscale eenheden 1.1.4 en bijlage 3). Er is sprake van diverse fiscale eenheden BTW en er is één centrale fiscale eenheid Vpb (met Modulus Beheer als topholding). Voor faillissement was sprake van een aanzienlijk compensabel verlies bij Modulus Beheer (van ca. € 200 mio).

De fiscale vorderingen betreffen de navolgende belastingen: BTW, overdrachtsbelasting, loonheffing en uit hoofde van de WBA.

Door niet tijdige meldingen van betalingsonmacht zou de WBA-component verder kunnen oplopen voor MVGO (de vennootschap die de centrale leiding had binnen de groep).

Het is nog te vroeg om het definitief overzicht van alle fiscale schulden te vervaardigen. Alleen de OB-aanslag 2015 bij Modulus Beheer bedraagt al € 5 mio. Ook bestaat er een vordering van € 6.9 mio op de balans MVGO.



8.3. Preferente vordering van het UWV
Nog onbekend.

8.4. Andere preferente crediteuren
Nog onbekend.

8.5. Aantal concurrente crediteuren
Zie bijlage 4. Als gevolg van de bancaire vorderingen en hoofdelijkheden (zie 1.1.3. en 5.1.) is er sprake van een grote mate van overlap tussen de crediteurenstanden in de verschillende faillissementen.

8.6. Bedrag concurrente crediteuren
Zie bijlage 4 (zie ook 8.5.).

8.7. Verwachte wijze van afwikkeling
(opmerking vooraf punt 3 aan het begin van dit verslag.) Gezien de diverse hoofdelijkheden ligt het voor de hand zoveel mogelijk – althans voor de algemene faillissementskosten – geconsolideerd af te wikkelen. Door de fiscale eenheden is een uitkering aan concurrente prefaillissementscrediteuren ondenkbaar.

8.8. Werkzaamheden
Er zal moeten worden afgerekend met de diverse adviseurs. De boedelschulden moeten definitief in kaart worden gebracht. De fiscale vorderingen moeten worden uitgezocht, het UWV moet nog een definitieve vordering indienen en er moet worden gekeken hoe de verdeling van de enkelvoudige crediteuren uitpakt in het grotere geheel.

9. Overig

9.1 Termijn afwikkeling faillissement)
In 2016 zullen diverse onderzoeken starten. Al naar gelang de beschikbaarheid van de dossiers kan dit de nodige tijd in beslag nemen. Niet denkbaar is dat voor eind 2017 zal zijn afgewikkeld.

9.2 Plan van aanpak
In grote lijnen zal eerst de vastgoedportefeuille moeten worden geliquideerd en daarna de diverse onderzoeken verder worden uitgevoerd. Ook zal overleg plaatsvinden met de belastingdienst en zullen mogelijk pauliana's aan de orde komen.

9.3. Indiening volgend verslag
Dit verslag is veel te laat uitgebracht, maar de belangstelling voor de publiek verslaglegging was uitermate gering. Dit heeft te maken met het feit dat de Modulus-groep al geruime tijd een slapend bestaan had en de afwikkeling voor faillissement feitelijk in handen was van de diverse banken. En daarmee bestond vanzelfsprekend – net als met de belastingdienst en de directie – contact. De planning is om voor het einde van 2016 een tweede verslag uit te brengen.



9.4 Werkzaamheden

Daar waar nodig zal veelvuldig overleg plaatsvinden met de directeuren aandeelhouders, met name om de gebeurtenissen vanaf 2008 in kaart te brengen.

10 mei 2016
M.C. Udink & W.S.T. Joha
curatoren
