

CANADA
DISTRICT NOVA SCOTIA
RECHTBANKKAMER Nr. : 51-HALIFAX
GERECHTSHOF Nr. : 36958
BOEDEL Nr. : 51-1700828

NOVA SCOTIA
FAILLISSEMENTSRECHTBANK

INZAKE HET FAILLISSEMENT VAN:

HOMCO REALTY FUND (71) LIMITED PARTNERSHIP, een commanditaire vennootschap (*limited partnership*) opgericht naar het recht van Nova Scotia, met haar hoofdkantoor te 1959 Upper Water Street, Suite 900, Halifax, Nova Scotia, B3J 3N2

Failliet

– en –

DELOITTE & TOUCHE INC.
(Neil Jones, CA, CIRP, aangewezen verantwoordelijke)
kantoor houdende te 1959 Upper Water Street, Suite
1500, Halifax, Nova Scotia, B3J 3R7

Curator

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE CURATOR VOOR SCHULDEISERS

De *Bankruptcy and Insolvency Act* (faillissements- en insolventiewet), een federale wet in Canada (de “Wet”), voorziet in een eerste vergadering van schuldeisers om het collectieve belang van de schuldeisers in het beheer van de failliete boedel te bespreken.

A) Achtergrond

Homco Realty Fund (71) Limited Partnership (“H71”) is een commanditaire vennootschap (*limited partnership*) opgericht naar het recht van Nova Scotia met statutaire zetel te 1959 Upper Water Street, Suite 900, Halifax, Nova Scotia, B3J 3N2. H71 werd opgericht met als enige doel het verwerven en exploiteren van een vastgoedobject.

Homburg Invest Inc. (“HII”) is de enige commanditaire vennoot (*limited partner*) van H71. Als commanditaire vennoot heeft HII recht op de winst van H71 en, ingeval van liquidatie van H71, op de opbrengsten van de liquidatie na betaling van alle schuldeisers van de vennootschap, en geniet aldus de economische eigendom van het door H71 gehouden vastgoed.

De algemene partners van H71 zijn Homburg L.P. Management Inc. (als “houdend” algemeen partner) en HII (71) GP Inc. (als “beherend” algemeen partner). Homburg L.P. Management Inc. is de indirecte eigendom van Homburg Canada Incorporated, terwijl HII (71) GP Inc. een 100% dochteronderneming is van HII. Ingevolge de overeenkomst commanditaire vennootschap (*limited partnership agreement*), is de “beherend” algemeen partner, HII (71) GP Inc., volledig rechtsbevoegd om de zaken van H71 af te handelen en om voor gebruik door en ten voordele van H71 te beschikken over de activa ervan.

Het enige vastgoedobject van H71 is een 18.145 vierkante meter groot vastgoedobject gelegen aan de Meidoornkade 22-24, Houten. Houten is een forenzenplaats circa 9 kilometer ten zuidoosten van de stad Utrecht. Het vastgoedobject is gelegen op bedrijventerrein Doornkade in een noordwestelijke buitenwijk van Houten. Het vastgoedobject is gelegen op een zeer zichtbare locatie aan de A27, met een goede bereikbaarheid.

Herstructurering van HII

Op 9 september 2011 hebben HII en bepaalde aanverwante entiteiten (de “**HII-partijen**”) een herstructureringsproces in gang gezet door bescherming tegen hun schuldeisers te vragen ingevolge de *Companies' Creditors Arrangement Act* (“**CCAA**”) en deze te verkrijgen krachtens een bevel van het Superior Court of Quebec (zoals van tijd tot tijd gewijzigd en uitgebreid, het “**CCAA Initiële Gerechtelijke Bevel**”). Via een aantal entiteiten (gezaamenlijk met HII de “**HII-groep**”) bezit HII een gediversifieerde vastgoedportefeuille met objecten in Europa (Duitsland, Baltische staten en Nederland), Canada en de Verenigde Staten. Een aantal vastgoedobjecten opereert met negatieve kasstromen en/of heeft een reële marktwaarde die minder is dan het uitstaande kapitaalsaldo van een lening met als zekerheidsstelling een hypotheek op dat object. Voorafgaand aan de CCAA-procedure en tot en met juni 2012 financierde HII het operationele tekort van een aantal van de genoemde objecten met negatieve kasstromen.

In de loop van de CCAA-procedure heeft de HII-groep zijn portefeuille grondig geanalyseerd om zijn “slechte” vastgoedobjecten in kaart te brengen, meer bepaald om vast te stellen welke objecten bij gebrek aan een bevredigende overeenkomst met de betreffende hypotheekgever dienden te worden afgestoten voor het tot stand komen van de CCAA, omdat deze geen deel zouden uitmaken van de portefeuille na herstructurering. Vanaf juni 2012 stopte HII met de financiering van de exploitatietekorten van een aantal objecten, waaronder het vastgoed dat rechtstreeks door H71 werd gehouden. Vanaf dat moment dienden eventuele exploitatietekorten, voor zover deze niet uit de inkomende kasstromen van het betreffende object konden worden gefinancierd, te worden gefinancierd door de hypotheekgever van het betreffende object, te weten, in het geval van H71, ABN AMRO Bank N.V. (“**ABN**”). ABN heeft voorts de huurder van het vastgoed van H71 geïnformeerd over haar zekerheidsrecht op het vastgoed en de huurinkomsten daaruit, hetgeen betekende dat de huurder de huur in het vervolg aan ABN diende te voldoen (in plaats van aan H71). Omdat geen bevredigend akkoord kon worden bereikt met ABN, is eind 2012 het besluit genomen faillissement aan te vragen voor H71.

Jaarrekening

Voor referentiedoeleinden is hieronder de winst- en verliesrekening van H71 voor de periode van negen maanden eindigend op 30 september 2012 opgenomen, evenals de balans van H71 per 30

september 2012:

Homeo Realty Fund (71) Limited Partnership	
Income Statement (\$)	
For the nine months ended September 30, 2012 (unaudited)	
Rental revenues	<u>1,622,225</u>
Expenses	
Unrealized valuation changes	6,172,128
Mortgage interest	621,137
Income tax	111,282
Management fees	73,190
Repairs and maintenance	36,018
Property taxes	35,191
Others	<u>22,532</u>
	<u>7,071,478</u>
Net income	<u><u>(5,449,253)</u></u>

Homeo Realty Fund (71) Limited Partnership	
Balance Sheet (\$)	
As at September 30, 2012 (unaudited)	
Assets	
Cash	239,347
Prepays	23,538
Due from Homburg Invest Inc.	759,792
Property Plant and equipment	<u>6,199,970</u>
	<u><u>7,222,647</u></u>
Liabilities	
Accounts payable	248,239
Income tax payable	113,661
Mortgage payable	<u>17,224,529</u>
	<u><u>17,586,429</u></u>
Partners' equity	
Partners' capital	(10,271,691)
Cumulative currency translation account	<u>(92,091)</u>
	<u>(10,363,782)</u>
	<u><u>7,222,647</u></u>

Oorzaken van de insolventie

Het volledige vastgoedobject dat eigendom is van H71 wordt momenteel verhuurd aan één huurder, Euretco N.V., met een huurovereenkomst die in februari 2013 afloopt. De huurder heeft reeds kenbaar gemaakt niet voornemens te zijn de huurovereenkomst te verlengen, en H71 is niet in staat geweest een vervangende huurder te vinden. Bovendien raamde H71 dat er in 2013 een vermogensverbetering van circa € 1,4 mln. vereist zou zijn om een levensvatbare huurder aan te trekken, en H71 heeft geen toegang tot middelen om dergelijke kapitaaluitgaven te financieren. Derhalve wordt verwacht dat de bedrijfsopbrengsten aanzienlijk zullen dalen in maart 2013, met negatieve kasstromen uit exploitatie tot gevolg, waardoor H71 niet in staat zal zijn zijn schulden af te lossen wanneer deze betaalbaar worden.

Daarnaast is thans sprake van een betaalachterstand op de kredietovereenkomst tussen ABN en H71. Het te betalen hypotheeksaldo in de jaarrekening van H71 per 30 september 2012 bedroeg \$ 17,2 mln. H71 is niet in staat gebleken de huidige hypotheek bij ABN (met gewijzigde/haalbare voorwaarden op basis van de geprojecteerde kasstroom van het vastgoed) te verlengen of een alternatieve hypotheekfinanciering zeker te stellen.

H71 voldoet aan de definitie van een “onvermogene” ingevolge de Wet omdat onder andere de totale waarde van haar activa - tegen een reële waardering - niet voldoende is, of, indien deze door middel van een billijk uitgevoerde executorialer verkoop van de hand zou worden gedaan, niet voldoende zou zijn om betaling van haar verplichtingen - die betaalbaar zijn of worden - mogelijk te maken.

Per 30 september 2012 werd de waarde van het gehouden onroerend goed in de interne jaarrekening van H71 (ongecontroleerd en opgesteld door het management van HII) geraamd op circa \$ 6,2 mln. Per 30 september 2012 bedroeg de zekergestelde schuld aan ABN circa \$ 17,2 mln., ongeveer \$ 11 mln. hoger dan de gerapporteerde waarde van het vastgoed. De reële marktwaarde van het vastgoed van H71 is aanmerkelijk verslechterd ten gevolge van de economische crisis van 2007-2008 en de invloed daarvan op de Europese economie. Daarnaast bedroeg de totale waarde van de activa van H71 per 30 september 2012 ongeveer \$ 7,2 mln., d.w.z. circa \$ 10,4 mln. minder dan de totale verplichtingen van H71 per 30 september 2012.

Opmerking: HII heeft het vastgoed per 30 september 2012 gewaardeerd met behulp van interne waarderingssystemen, gebruikmakend van Argus Discounted Cash Flow (DCF) software. Ter ondersteuning van de vastgoedwaardering ten behoeve van de gecontroleerde jaarrekening van HII per 31 december 2011 werd C&W Realty Advisors Inc. (“C&W”) in de arm genomen om een grondige marktanalyse uit te voeren en advies te geven met betrekking tot waarderingssystemen. Het C&W-rapport concludeerde dat het Argus Discounted Cash Flow (DCF) waarderingssysteem dat door H71 werd gebruikt, een toereikende waarderingssystematiek vormde als hulpmiddel bij het vaststellen van de reële waarde voor de financiële verslaggeving per 31 december 2011.

Faillissement

Aangezien (i) de geraamde reële marktwaarde van de activa van H71 lager is dan de geraamde waarde van haar passiva, (ii) H71 in gebreke blijft wat betreft haar hypothecaire lening en (iii) voorzien wordt dat H71 niet in staat zal zijn haar schulden af te lossen wanneer deze betaalbaar

worden na maart 2013 en (iv) het vastgoed van H71 geen kernactivum vormt dat deel zal uitmaken van de geherstructureerde portefeuille van de HII-groep, is besloten faillissement aan te vragen voor H71. Op 31 december 2012 diende H71 een dergelijke faillissementsaanvraag in en werd Deloitte & Touche Inc. benoemd als curator.

B) Voorlopige beoordeling van activa door de curator en nadere gegevens over de zekerheidsstelling

Hieronder volgt een samenvatting van liquidatiebalans per 27 december 2012, welke de geraamde netto realiseerbare waarde van de activa van H71 omvat, evenals het geraamde tekort na uitdeling van de geraamde opbrengsten van de liquidatie van de activa aan de zeker gestelde en concurrente crediteuren:

Homco Realty Fund (71) Limited Partnership		
Statutory Balance Sheet (\$)	Book value	Estimate of net
As of November 30, 2012 (unaudited)	(Note 1)	realization value
Assets		
Cash	349,925	349,925
Intercompany receivable	762,752	267,590
Prepaid expenses	12,972	-
Sales tax receivable	11,007	11,007
Property, plant and equipment	6,331,290	6,331,290
	7,467,946	6,959,812
Liabilities		
Secured creditor		6,959,812
Secured creditor (unsecured portion)		10,603,393
Unsecured creditor (Note 2)		115,099
		17,678,304
Deficit (before professional fees)		(10,718,492)

Note 1:

All amounts denominated in euro were converted using the November 30, 2012 exchange rate (1.2921).

Note 2:

Creditors will have the onus to prove their claims and only those which are proven will constitute valid claims that would receive a distribution, if funds were available (which is not being anticipated).

De geschatte waarde toegekend aan de diverse activa van H71 in de liquidatiebalans en de status van de afzonderlijke activa met betrekking tot het zekerheidsrecht van ABN worden hieronder uiteengezet (nadere gegevens over het door de curator verkregen onafhankelijke juridische advies inzake de geldigheid en opeisbaarheid van de zekerheid van ABN zijn hieronder vermeld):

- Kasmiddelen: Kassaldi zijn gebaseerd op de saldi van de bankrekeningen per 17 december 2012. ABN heeft geen zakelijk zekerheidsrecht gevestigd op de kassaldi van de operationele bankrekeningen van HSBC en deze zullen derhalve door de curator worden gerealiseerd voor uitdeling volgens de in de Wet bepaalde rangorde (*collocation scheme*);
- Interconcern vordering: De boekwaarde van de interconcern vordering werd geraamd op basis van de boeken en documenten van H71 per 13 december 2012. De geraamde netto realiseerbare waarde van de interconcern vordering moet nog worden vastgesteld, aangezien deze in het bijzonder afhankelijk is van de uiteindelijke uitdeling aan de crediteuren van HII, volgens een 'Plan of Arrangement' in de loop van de CCAA-procedure. De in de liquidatiebalans geraamde invordering is gebaseerd op actuele informatie van de curator. ABN heeft geen zakelijk zekerheidsrecht gevestigd op de interconcern vordering en deze zal derhalve door de curator worden gerealiseerd voor uitdeling volgens de in de Wet bepaalde rangorde;
- Vooruitbetaalde kosten: De boekwaarde van de vooruitbetaalde kosten is zoals vermeld in de interne proefbalans van H71 per 30 november 2012. ABN heeft geen zakelijk zekerheidsrecht gevestigd op vooruitbetaalde kosten. De curator raamde echter dat er geen opbrengsten zouden worden gerealiseerd uit de vooruitbetaalde kosten bij de liquidatie van de activa van H71;
- Te ontvangen omzetbelasting: De boekwaarde van de te ontvangen omzetbelasting is zoals vermeld in de interne proefbalans van H71 per 30 november 2012. ABN heeft geen zakelijk zekerheidsrecht gevestigd op de te ontvangen omzetbelasting en deze zal derhalve door de curator worden gerealiseerd voor uitdeling volgens de in de Wet bepaalde rangorde;
- Materiële vaste activa: De boekwaarde van de materiële vaste activa is zoals vermeld in de interne proefbalans van H71 per 30 november 2012. Volgens de raming van de curator is de reële marktwaarde van de materiële vaste activa gelijk aan de boekwaarde per 30 november 2012, gezien het feit dat het management van HII het vastgoed per 30 november 2012 heeft gewaardeerd met interne waarderingsmodellen, gebruikmakend van de Argus Discounted Cash Flow software. ABN heeft een zakelijk zekerheidsrecht gevestigd op de materiële vaste activa.

Op 4 januari 2013 bepaalde de voorzieningenrechter van de rechtbank te Utrecht dat ABN als hypotheekhouder onderhands het vastgoed van H71 mag verkopen en de opbrengst daarvan mag aanwenden ter aflossing van de schuld die H71 heeft jegens ABN. Naar Nederlands recht mag een hypotheekhouder, wanneer de debiteur in gebreke blijft, zijn zekerheidsrecht uitwinnen door het goed in het openbaar ten overstaan van een notaris te doen verkopen. Echter, een hypotheekhouder mag de voorzieningenrechter verzoeken om te bepalen dat de verkoop onderhands zal geschieden bij een overeenkomst die hem bij het verzoek ter goedkeuring wordt voorgelegd. Zoals hierboven aangegeven, heeft de voorzieningenrechter bepaald dat ABN het vastgoed van H71 onderhands mag verkopen als bepaald in de koopovereenkomst die ter goedkeuring aan de rechter is voorgelegd.

De koopovereenkomst met betrekking tot het vastgoed van H71 bevat een koopprijs van EUR 4.500.000, ABN had een zakelijk zekerheidsrecht gevestigd op het vastgoed van H71

voor een maximumbedrag van EUR 25.606.500 en volgens de beschikking bedroeg H71's schuld jegens ABN EUR 13.519.796,13 per 1 oktober 2012. Afhankelijk van de wijze waarop het vastgoed verkocht zou worden, was het vastgoed van H71 door Cushman & Wakefield gewaardeerd op een bedrag van EUR 2.970.000 tot EUR 3.820.000. De koper onder de koopovereenkomst is Beleggingsmaatschappij De Heertjes B.V., een Nederlandse besloten vennootschap. Volgens de beschikking dient de levering van het vastgoed van H71 binnen twaalf weken na de datum van de beschikking plaats te vinden.

Advieskantoor Clifford Chance LLP heeft een onafhankelijk juridisch advies uitgebracht aan de curator inzake de geldigheid en opeisbaarheid van de zekerheid van ABN. In het advies wordt gesteld dat middels de zekerheidsovereenkomst tussen ABN en H71, afhankelijk van gebruikelijke aannames en beperkingen, een geldig hypotheekrecht wordt gevestigd ten gunste van ABN op het vastgoed gelegen aan de Meidoornkade 22-24 te Houten, evenals bepaalde daaraan gerelateerde rechten (ten aanzien van de huurvorderingen en de roerende zaken betrekking hebbend op het vastgoed).

C) Conservatoire en beschermende maatregelen

De curator heeft de volgende conservatoire en beschermende maatregelen ingevoerd:

- Bevriezing van alle bankrekeningen van H71 en indiening van een verzoek tot overdracht van alle tegoeden aan de curator;
- Wijziging van de begunstigde van de verzekeringspolis van H71 (van HII in de curator); en
- Passering van een wijziging in de overeenkomst inzake vastgoedbeheer tussen HINVEST REMS B.V. (de "Vastgoedbeheerder") en de curator om de continuering van diensten door de Vastgoedbeheerder zeker te stellen, vanaf de datum van het faillissement tot 18 januari 2013, de datum van de eerste vergadering van schuldeisers, waar naar verwachting het vastgoed zal worden overgedragen aan ABN, gezien het gebrek aan eigen vermogen voor de concurrente crediteuren.

D) Informatie met betrekking tot bewijsbare schuldvorderingen

Aangezien er tot op heden geen bewijzen van schuldvordering zijn ontvangen, is de curator ten tijde van het opstellen van dit verslag niet in staat te bepalen of sprake is van een significant verschil tussen het bedrag van de vorderingen die door de gefailleerde zijn opgevoerd en het bedrag van de vorderingen die zijn bewezen door de diverse crediteuren.

E) Gerechtelijke stappen, overdracht onder waarde, en preferente betalingen

De curator heeft tot op heden geen gerechtelijke stappen genomen en geen overdracht onder waarde of preferente betalingen vastgesteld.

F) Belangenconflict en nadere gegevens inzake vergoedingsgaranties*Belangenconflict*

Zoals hierboven vermeld werd op 9 september 2011 door HII bescherming tegen haar schuldeisers gevraagd en verkregen krachtens de CCAA ingevolge een bevel van het Superior Court of Quebec. Volgens dit bevel werd Samson Bélair/Deloitte & Touche Inc. benoemd tot 'monitor' van HII krachtens de CCAA. Ten tijde van dit verslag staat HII nog steeds onder de bescherming van de CCAA.

Zoals vermeld in de vorige paragrafen van dit verslag, is HII de enige commanditaire vennoot van H71 en tevens de aandeelhouder van HII (71) GP Inc., de beherend algemeen partner van H71. De curator gelooft echter niet dat de rol van Samson Bélair/Deloitte & Touche Inc. als door de rechtbank benoemde Monitor in de CCAA-procedure van HII, haar in een positie plaatst waarin sprake is van een belangenconflict wanneer zij optreedt als curator in het faillissement van H71. Als door de rechtbank benoemde Monitor krachtens de CCAA-procedure van HII is Samson Bélair/Deloitte & Touche Inc. een functionaris van het Superior Court of Quebec, benoemd om toezicht te houden op de zakelijke en financiële aangelegenheden van HII. Als curator van H71 is Deloitte & Touche Inc. een functionaris van het Nova Scotia Bankruptcy Court, benoemd om de failliete boedel te beheren in overeenstemming met de Wet.

Nadere gegevens inzake vergoedingsgaranties

In een bevel van 10 oktober 2012 breidde het Superior Court of Quebec (dat toeziet op de CCAA-procedure van HII en bepaalde aanverwante entiteiten) de definitie van de "Administration Charge" (beheerskosten) als toegekend in het Initiële Bevel uit, zodat deze de ambtskosten en verschotten van Deloitte & Touche Inc., in haar hoedanigheid van curator in het faillissement van H71 zekerstellen.

G) Verwachte verdeling en toelichting van de curator op de verwachte verkoop van activa

De curator verwacht dat de opbrengsten die zullen worden gerealiseerd middels de liquidatie van alle activa van H71 waarop ABN geen zakelijk zekerheidsrecht heeft gevestigd (volgens de liquidatiebalans in totaal \$ 0.8 mln.) zouden kunnen resulteren in uitbetaling van een dividend ter grootte van 0 tot 7 cent per dollar aan de concurrente crediteuren (die volgens de liquidatiebalans vorderingen hebben met een totale waarde van \$11.3 mln.). Het bedrag van het uiteindelijke dividend aan de concurrente crediteuren zal afhangen van de waarde die wordt gerealiseerd met de activa van H71, het totaalbedrag van de vorderingen dat wordt bewezen door de crediteuren voor de dividenduitkering, en de administratiekosten van de boedel.

H) Vergoeding van de curator

Vóór de faillissementsdatum ontving Deloitte & Touche Inc. een deposito van H71 ter hoogte van \$ 30.000 ter dekking van verwachte kosten voor het beheer van de failliete boedel. Deze middelen werden gestort op de derdengeldenrekening van de failliete boedel en zullen worden opgenomen in het eindoverzicht van inkomsten en uitgaven van de curator.

Vanaf de faillissementsdatum, 31 december 2012, tot 12 januari 2013 bedragen de ambtskosten en verschotten van de curator voor het beheer van de boedel \$ 20.600 (ex btw). De curator beoogt goedkeuring te verkrijgen van de faillissementsinspecteur(s), indien aangesteld, tijdens de eerste vergadering van de inspecteur(s) voor de activiteiten van de curator tot op dat moment, ter vereffening van de ambtskosten en verschotten van de curator uit de activa van de boedel.

Verder werd, zoals hierboven vermeld, in een bevel van 10 oktober 2012 van het *Superior Court* van Quebec (dat toeziet op de CCAA-procedure van H11 en bepaalde aanverwante entiteiten) de definitie van de "Administration Charge" (beheerskosten) als toegekend in het Initiële Bevel, uitgebreid, zodat deze kosten de ambtskosten en verschotten van Deloitte & Touche Inc., in haar hoedanigheid van curator in het faillissement van H71 zekerstellen.

D) Overige aangelegenheden

Geen.

GEDATEERD TE HALIFAX, Nova Scotia, 18 januari 2013.

DELOITTE & TOUCHE INC.

In haar hoedanigheid als curator van de boedel van
Homco Realty Fund (71) Limited Partnership
en niet in haar persoonlijke hoedanigheid

Voor deze:



Neil Jones, CA, CIRP
Vice-President