

CANADA  
DISTRICT NOVA SCOTIA  
RECHTBANKKAMER Nr. : 51-HALIFAX  
GERECHTSHOF Nr. : 36959  
BOEDEL NR. : 51-1700837

NOVA SCOTIA  
FAILLISSEMENTSRECHTBANK

**INZAKE HET FAILLISSEMENT VAN:**

**HOMCO REALTY FUND (72) LIMITED PARTNERSHIP**, een commanditaire vennootschap die werd opgericht volgens de wetgeving van Nova Scotia, met hoofdzetel in 1959 Upper Water Street, Suite 900, Halifax, Nova Scotia, B3J 3N2

Failliet

– en –

**DELOITTE & TOUCHE INC.**

(Neil Jones, CA, CIRP, aangewezen verantwoordelijke persoon) gevestigd in 1959 Upper Water Street, Suite 1500, Halifax, Nova Scotia, B3J 3R7

Curator

**VOORLOPIG VERSLAG VAN DE CURATOR VOOR DE 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 (72) Limited Partnership (“H72”), een commanditaire vennootschap die werd opgericht volgens de wetgeving van Nova Scotia, met hoofdzetel in 1959 Upper Water Street, Suite 900, Halifax, Nova Scotia, B3J 3N2. H72 werd opgericht met als enige doelstelling het verwerven en beheren van een deel van het vastgoed.

Homburg Invest Inc. (“HII”) is de enige commanditaire vennoot (*limited partner*) van H72. Als commanditaire vennoot heeft HII recht op de winst van H72 en, ingeval van liquidatie van H72, op de opbrengsten van de liquidatie na betaling van alle schuldeisers van de vennootschap, en geniet aldus de economische eigendom van het door H72 gehouden vastgoed.

De algemene partners van H72 zijn Homburg L.P. Management Inc. (als “houdend” algemeen partner) en HII (72) GP Inc. (als “beherend” algemeen partner). Homburg L.P. Management Inc. is de indirecte eigendom van Homburg Canada Incorporated, terwijl HII (72) GP Inc. een 100% dochteronderneming is van HII. Ingevolge de overeenkomst commanditaire vennootschap (*limited partnership agreement*), is de “beherend” algemeen partner, HII (72) GP Inc., volledig rechtsbevoegd om de zaken van H72 af te handelen en om voor gebruik door en ten voordele van H72 te beschikken over de activa ervan.

De enige boedel van H72 is een eigendom van 6.785 vierkante meter dat gelegen is in Industriestraat 6, 8, 10, 16, 18, 20 en 22, 3281 LB Numansdorp, Nederland. Numansdorp is een dorp in de gemeente Cromstrijen in de provincie Zuid-Holland. De bevolking van Cromstrijen bedraagt ongeveer 13.000. De eigendom bevindt zich in het bedrijvenpark Middelsluis Zuid in het noorden van Numansdorp en is makkelijk toegankelijk via de snelweg A-29.

### *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 (gezamenlijk 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 H72 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 H72, ABN AMRO Bank N.V. (“**ABN**”). ABN heeft voorts de huurders van het vastgoed van H72 geïnformeerd over haar zekerheidsrecht op het vastgoed en de huurinkomsten daaruit, hetgeen betekende dat de huurders de huur in het vervolg aan ABN dienden te voldoen (in plaats van aan H72). Omdat geen bevredigend akkoord kon worden bereikt met ABN, is eind 2012 het besluit genomen faillissement aan te vragen voor H72.

### *Jaarrekening*

Voor referentiedoeleinden is hieronder de winst- en verliesrekening van H72 voor de periode van negen maanden eindigend op 30 september 2012 opgenomen, evenals de balans van H72 per 30

september 2012:

<b>Homco Realty Fund (72) Limited Partnership</b>	
<b>Income Statement (\$)</b>	
<b>For the nine months ended September 30, 2012 (unaudited)</b>	
<b>Revenues</b>	
Rentals	51,879
Other revenue	18,819
	<u>70,698</u>
<b>Expenses</b>	
Mortgage interest	160,825
Bad debts	75,109
Management fees	30,588
Professional fees	17,900
Property taxes	8,811
Fuel and electricity	7,685
Repairs and maintenance	7,566
Insurance	5,637
Others	1,394
Income tax (recoverable)	(21,546)
	<u>293,969</u>
<b>Net income</b>	<u><b>(223,271)</b></u>

<b>Homeco Realty Fund (72) Limited Partnership</b>	
<b>Balance Sheet (\$)</b>	
<b>As at September 30, 2012 (unaudited)</b>	
<b>Assets</b>	
Income tax receivable	57,297
Prepays	7,681
Property Plant and equipment	2,163,662
	<u>2,228,640</u>
<b>Liabilities</b>	
Bank Indebtedness	16,111
Accounts payable	100,298
Due to Homburg Invest Inc.	598,429
Deferred rental income	3,606
Mortgage payable	4,356,428
	<u>5,074,872</u>
<b>Partners' equity</b>	
Partners' capital	(3,151,230)
Cumulative currency translation account	304,998
	<u>(2,846,232)</u>
	<u>2,228,640</u>

#### *Oorzaken van insolventie*

Ongeveer vijftientig percent van de verhuurbare ruimte binnen het vastgoed wordt op dit ogenblik niet verhuurd (of brengt geen huurinkomsten op) en H72 is niet in staat geweest om vervangende huurders te vinden. Bovendien raamde H72 dat er een vermogensverbetering van circa € 300.000 vereist zou zijn om een levensvatbare huurder aan te trekken, en H72 heeft geen toegang tot middelen om dergelijke kapitaaluitgaven te financieren. Daarom wordt er verwacht dat de inkomsten aanmerkelijk lager zullen liggen dan de exploitatiekosten in het boekjaar 2013, wat zal leiden tot een negatieve kasstroom uit de activiteiten, wat het voor H72 onmogelijk maakt om zijn schulden af te lossen wanneer deze betaalbaar worden.

Daarnaast is thans sprake van een betaalachterstand op de kredietovereenkomst tussen ABN en H72. De balans van het te betalen bedrag van de hypotheek in de jaarrekening van H72 per 30 september 2012 bedroeg \$ 4,4 miljoen. H72 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.

H72 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 taxeert de interne jaarrekening van H72 (ongecontroleerd en opgesteld door het management van HII) het gehouden onroerend goed op ongeveer \$ 2,2 miljoen. Per 30 september 2012 bedroeg de zekergestelde schuld aan ABN ongeveer \$ 4,4 miljoen, ongeveer \$2,2 miljoen hoger dan de gerapporteerde waarde van het vastgoed. De reële marktwaarde van het vastgoed van H72 is aanzienlijk gedaald omwille van de economische crisis van 2007-2008 en de impact hiervan op de Europese economie. Daarnaast was de totale waarde van de activa van H72 per 30 september 2012 ongeveer \$ 2,2 miljoen, circa \$ 2,9 miljoen lager dan de totale verplichtingen van H72 per 30 september 2012 .

Opmerking: HII heeft het vastgoed per 30 september 2012 gewaardeerd met behulp van interne waarderingmodellen, 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 waarderingmodellen. Het C&W-rapport concludeerde dat het Argus Discounted Cash Flow (DCF) waarderingmodel dat door H72 werd gebruikt, een toereikende waarderingmethodiek vormde als hulpmiddel bij het vaststellen van de reële waarde voor de financiële verslaglegging per 31 december 2011.

#### *Faillissement*

Aangezien (i) de geraamde reële marktwaarde van de activa van H72 lager is dan de geraamde waarde van haar passiva, (ii) H72 in gebreke blijft wat betreft haar hypothecaire lening, (iii) voorzien wordt dat H72 niet in staat zal zijn haar schulden af te lossen wanneer deze betaalbaar worden na maart 2013 en (iv) het vastgoed van H72 geen kernactivum vormt dat deel zal uitmaken van de geherstructureerde portefeuille van de HII-groep, is besloten faillissement aan te vragen voor H72. Op 31 december 2012 diende H72 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 H72 omvat, evenals het geraamde tekort na uitdeling van de geraamde opbrengsten van de liquidatie van de activa aan de zekergestelde en concurrente crediteuren:

Homeo Realty Fund (72) Limited Partnership		
Statutory Balance Sheet (\$)	Book value	Estimate of net
As of November 30, 2012 (unaudited)	(Note 1)	realization value
<b>Assets</b>		
Cash	55,457	55,457
Accounts receivable	310	310
Prepaid expenses	4,273	-
Income tax receivable	58,510	58,510
Property, plant and equipment	2,209,491	2,209,491
	<b>2,328,041</b>	<b>2,323,768</b>
<b>Liabilities</b>		
Secured creditor		2,323,768
Secured creditor (unsecured portion)		2,164,164
Unsecured creditor - intercompany		691,978
Unsecured creditor (Note 2)		7,934
		<b>5,187,844</b>
<b>Deficit (before professional fees)</b>		<b>(2,864,076)</b>

**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 H72 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 H72 en deze zullen derhalve door de curator worden gerealiseerd voor uitdeling volgens de in de Wet bepaalde rangorde (*collocation scheme*);
- **Debiteuren:** De boekwaarde van de debiteuren is diegene die vermeld wordt in de interne proefbalans van H72 per 30 november 2012. Volgens de informatie van de curator, bestaan de debiteurensaldi uit huurvorderingen waarop ABN een zekerheidsrecht gevestigd heeft;
- **Vooruitbetaalde kosten:** De boekwaarde van de vooruitbetaalde kosten is zoals vermeld in de interne proefbalans van H72 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 H72;

- Vordering inkomstenbelasting: De boekwaarde van de vordering op de inkomstenbelasting wordt vermeld in de interne proefbalans van H72 per 30 november 2012. ABN heeft geen zakelijk zekerheidsrecht gevestigd op de te vorderen inkomstenbelasting 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 H72 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.

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 H72, afhankelijk van gebruikelijke aannames en beperkingen, een geldig hypotheekrecht wordt gevestigd ten gunste van ABN ten aanzien van het vastgoed gelegen aan de Industriestraat 6, 8, 10, 16, 18, 20 en 22, 3281 LB Numansdorp, 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 H72 en indiening van een verzoek tot overdracht van alle tegoeden aan de curator;
- Wijziging van de begunstigde van de verzekeringspolis van H72 (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 H72 en tevens de aandeelhouder van HII (71) GP Inc., de beherend algemeen partner van H72. 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 H72. 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 H72 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 H72 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 H72 waarop ABN geen zakelijk zekerheidsrecht heeft gevestigd (volgens de liquidatiebalans in totaal \$ 0.1 mln.) zouden kunnen resulteren in uitbetaling van een dividend ter grootte van 0 tot 4 cent per dollar aan de concurrente crediteuren (die volgens de liquidatiebalans vorderingen hebben met een totale waarde van \$ 3,0 mln.). Het bedrag van het uiteindelijke dividend aan de concurrente crediteuren zal afhangen van de waarde die wordt gerealiseerd met de activa van H72, 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 H72 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 \$ 19.912 (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 HII 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 H72 zekerstellen.

#### **I) 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 (72) Limited Partnership  
en niet in haar persoonlijke hoedanigheid

Voor deze:



Neil Jones, CA, CIRP  
Vice-President