**FAILLISSEMENTSVERSLAG**

Nummer: 1

Datum: 20 september 2012

in de faillissementen uitgesproken op

(achter de naam is het huidige faillissementsnummer vermeld en indien het faillissement niet is uitgesproken door de rechtbank Zwolle-Lelystad de rechtbank die het heeft uitgesproken):

12 juli 2012:

Ferdinand Stinger Holding B.V.; F 12/374

Eurocommerce Holding B.V.; F 12/375

Eurocommerce Projectontwikkeling B.V.; F12/376

Eurocommerce Beleggingen B.V.; F 12/377

Eurhoppe Vastgoed B.V.; F12/381 (Almelo)

Eurocommerce Recreatie B.V.; F 12/394 (Zutphen)

B.V. Eurocommerce III; F 12/391

EVB Beleggingen II B.V. ; F 12/379

Eurocommerce Parkeermanagement B.V.; F 12/378

EVB Beleggingen IX B.V.; F 12/380

17 juli 2012

Internationale Kantorencentrum Nederland B.V. (IKN).; F 12/390

14 augustus 2012

Jachtstaete B.V.; F 12/473 (Haarlem)

Beheersmaatschappij Kennemerduin B.V.; F 12/474 (Amsterdam)

Rechter-commissaris

: mevrouw mr. A.A.A.M. Schreuder

Curatoren

: mrs. A.A.M. Spliet en P.F. Schepel en P. Miedema RA

Activiteiten ondernemingen gehele groep

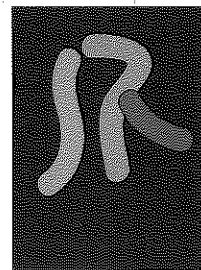
- : - ontwikkelen en realiseren van bedrijfsruimte en kantoorpanden in eigen beheer;
- verhuren van bedrijfsruimte en kantoorpanden;
- exploitatie van hotel-restaurants;
- het houden van een springpaardenstal (tot eind 2011).

Netto-omzet (geconsolideerd gehele groep) : 2009: € 51.422.000,--; 2010: € 238.151.000,-;

(inclusief huren panden) 2011 (schatting; excl. recreatie): € 53.368.000,--

Personeel gemiddeld aantal

: in gehele groep: 80



Verslagperiode	: 12 juli tot en met 5 september 2012
Bestede uren in periode	: 895 uur en 42 minuten
Bestede uren totaal	: 895 uur en 42 minuten

0. Vooraf

Aan Ferdinand Stinger Holding B.V., Eurocommerce Holding B.V., Eurocommerce Projectontwikkeling B.V. en aan Eurocommerce Beleggingen B.V. is met ingang van 21 mei 2012 voorlopig surseance van betaling verleend door de rechtbank Zwolle-Lelystad. Deze surseances zijn bij beschikkingen van 12 juli 2012 ingetrokken. Verwezen wordt naar het gezamenlijke verslag in die surseances d.d. 24 augustus 2012.

Op de in dit verslag genoemde bedragen is geen accountantscontrole door de curator Miedema RA toegepast.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Ferdinand Stinger Holding B.V., verder: FSH, is opgericht bij akte van 10 januari 1974 onder de naam Eurocommerce Robex Groep B.V. en is van meet af aan gevestigd te Deventer. De statuten zijn gewijzigd bij akten van 25 maart 1994, 5 januari 2001, 21 februari 2002 en 30 november 2006. Bij deze laatste wijziging kreeg de vennootschap haar huidige naam.

Tot en met 7 juni 2012 was de heer G.C.H. Visser Sr. bestuurder van de vennootschap. De heer C.J. van der Bijl werd tot opvolgend bestuurder benoemd.

Alle aandelen in FSH zijn thans in handen van de stichting Stichting Administratiekantoor Ferdinand Stinger Holding B.V., gevestigd te Deventer. De helft van de daartegenover uitgegeven certificaten worden gehouden door de heer G.C.H. Visser Sr.; de andere helft door Holding Silest B.V.

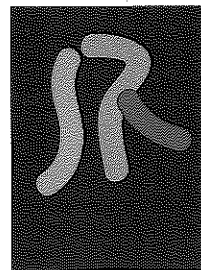
De helft van de aandelen in Holding Silest B.V. worden gehouden door Lest Beheer B.V., waarvan mevrouw K.P.C. Visser, de dochter van de heer G.C.H. Visser Sr., bestuurder en enig aandeelhouder is.

De andere helft van de aandelen in Holding Silest B.V. wordt gehouden door Siles Beheer B.V., waarvan de heer G.C.H. Visser jr., de zoon van de heer G.C.H. Visser Sr., bestuurder en enig aandeelhouder is.

De heer G.C.H. Visser Sr. is voorzitter van het bestuur van genoemde stichting en heeft daarin drie stemmen; zijn beide kinderen hebben daarin ieder één stem.

In FSH vinden geen activiteiten plaats; zij fungeert alleen als topholding voor de gehele groep.

Als **bijlage 1*** is een organogram van de gehele groep aangehecht.



FSH is de enige aandeelhouder van

Eurocommerce Holding B.V., verder te noemen Holding. Holding is opgericht bij akte van 12 juni 1990 onder de naam Vibeladam B.V., aanvankelijk gevestigd te Gorssel en thans te Deventer. FSH was bestuurder van Holding.

Tijdens de surseance is zij als zodanig ontslagen en is de heer C.J. van der Bijl als zodanig benoemd. Holding had sedert 1 december 2008 een tweede bestuurder, Vadeco Holding B.V. De bestuurder daarvan bleek een oud werknemer, die geen feitelijke bemoeienis met het bestuur had gehad. Vadeco Holding B.V. is kort na het verlenen van de surseance afgetreden als bestuurder van Holding. Holding fungeert als werkgever voor het personeel, dat zich met de projectontwikkeling, de verhuur en de verkoop van het onroerend goed bezighoudt. Het personeel voor de hotels en de springpaardenstal is (grotendeels) in dienst van de betreffende – niet in faillissement verkerende - vennootschappen. Verder fungeert Holding als onderhouding en bestuurder voor vrijwel de gehele groep.

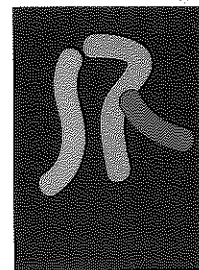
Holding is de enige aandeelhouder en bestuurder van de volgende vennootschappen:

Eurocommerce Projectontwikkeling B.V., verder te noemen ECP, is opgericht bij akte van 8 maart 1990 onder de naam Vibelut B.V., gevestigd te Gorssel. Bij akte van 6 april 1999 is haar naam gewijzigd in Blaimont B.V. en haar zetel verplaatst naar Deventer. Na wijziging van haar statuten bij akte van 30 juni 1999 is haar naam bij akte van 23 december 2002 gewijzigd in haar huidige naam. ECP hield zich bezig met projectontwikkeling en bezit hoofdzakelijk panden die bestemd zijn om op korte termijn te worden verkocht. De meeste panden in de groep zijn eigendom van ECP.

Eurocommerce Beleggingen B.V., verder te noemen ECB, is opgericht bij akte van 28 mei 1979 onder de naam Vibema B.V., gevestigd te Gorssel. Bij akte van 22 februari 1988 is haar naam gewijzigd in Beheermaatschappij Vibema B.V. en haar zetel verplaatst naar Deventer. Bij akte van 27 mei 2003 kreeg zij haar huidige naam. In ECB zijn een aantal panden ondergebracht, die meer als belegging werden aangemerkt. Verder is ECB onder meer eigenaar van een verzameling van 12 Ferrari's en een Ford Thunderbird, die op een gegeven moment bij een transactie in betaling zijn verkregen.

Eurocommerce Recreatie B.V., verder te noemen ECR, is opgericht bij akte van 29 november 1988 onder de naam B.V. Eurocommerce IV, gevestigd te Gorssel. Bij akte van 30 november 1995 is de naam gewijzigd in Eurocommerce Recreatie B.V. De handelsnamen van ECR zijn tevens Euroresorts en Eurocommerce Hospitality Leisure & Business Support.

ECP is de enige aandeelhouder van de volgende vennootschappen, waarvan Holding bestuurder is:



Eurhoppe Vastgoed B.V. is opgericht bij akte van 17 juni 1996 en gevestigd te Oldenzaal. Haar statuten zijn gewijzigd bij akte van 4 maart 2003.

EVV Beleggingen II B.V. is opgericht bij akte van 28 februari 2003 en gevestigd te Deventer.

Eurocommerce Parkeermanagement Almere B.V. is opgericht bij akte van 27 augustus 2007 en gevestigd te Deventer.

ECV is de enige aandeelhouder van B.V. Eurocommerce, die op haar beurt alle aandelen houdt in **B.V. Eurocommerce III**, opgericht bij akte van 29 november 1988 en gevestigd te Gorssel.

ECV is de enige aandeelhouder van

EVV Beleggingen IX B.V., opgericht bij akte van 28 juni 2005 en gevestigd te Deventer. Holding is bestuurder.

ECV houdt 97,5 % en Holding 2,5 % van de aandelen in

Internationaal Kantorencentrum Nederland B.V., opgericht bij akte van 8 juli 2005 onder de naam Internationaal Kantorencentrum Arnhem B.V. en gevestigd te Deventer. Bij akte van 8 februari 2007 is haar naam gewijzigd in haar huidige naam. Bestuurder is de heer P. Hubers.

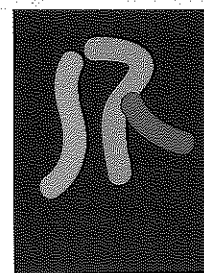
ECR is de enige aandeelhouder van

Beheermaatschappij Kennemerduin B.V., opgericht bij akte van 23 juli 1976 en gevestigd te Amsterdam. Bij akte van 10 augustus 1998 zijn de statuten geheel opnieuw vastgesteld. Bestuurder is Holding.

Ten slotte houdt FSH 97,5 % en de heer G.C.H. Visser Sr. 2,5 % van de aandelen in

Jachtstaete B.V., opgericht bij akte van 21 juli 1999 onder de naam Cost Controller B.V. en gevestigd te Haarlem. Bij akte van 20 december 2001 kreeg de vennootschap haar huidige naam. Bestuurder was de heer S.H.G.C. ten Holter, een werknemer van Holding. Hij is afgetreden op 13 juni 2012 en in zijn plaats is Holding benoemd tot bestuurder.

1.2	Winst en verlies volgens jaarrekening (geconsolideerd)	: 2009: € 4.792.000,— winst; 2010: 21.506.000,— winst; 2011: (voorlopige schatting): € 32.164.000,— verlies (zonder afwaardering panden en intercompany voorde- ringen)
-----	--	---



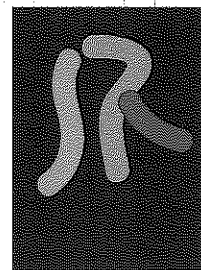
- 1.3 Balanstotaal volgens jaarrekening : 2009: € 962.071.000,—; 2010: € 1.024.950.000,—
ultimo (geconsolideerd) 2011: nog niet bekend
- 1.4 Lopende procedures : zie lijst in **bijlage 2***
- 1.5 Verzekeringen : panden, auto's, verzuim personeel, inventaris,
aansprakelijkheid bedrijven
- 1.6 Huur : zie lijst in **bijlage 3***

1.7 Oorzaak faillissementen:

Curatoren hebben (nog) geen uitgebreid onderzoek gedaan. De volgende factoren hebben echter in elk geval bijgedragen aan de liquiditeitsproblemen, die uiteindelijk tot de surseance van betaling en vervolgens de faillissementen hebben geleid. De groep met aan het hoofd FSH zal hierna worden aangeduid met "Eurocommerce".

Het bedrijfsmodel van Eurocommerce bestond uit het voor eigen rekening en risico ontwikkelen van bedrijfsruimte en kantoorgebouwen. Zodra een pand grotendeels was verhuurd werd het verkocht. Gaandeweg is in de loop der jaren het aanbod aan kantoorruimte groter geworden dan de vraag en ontstond leegstand. Als gevolg daarvan dalen de huurprijzen voor kantoorruimte en de nauw daarmee verbonden kooprijzen voor de panden. Sedert de bankencrisis zijn banken steeds minder bereid kantoorgebouwen te financieren. In de periode 2008-2011 zou blijken persberichten in onder andere NRC Handelsblad sprake zijn van een gemiddelde prijsdaling met 40 % en staat in het gehele land 15 % van de kantoorruimte leeg, zij het dat er wel grote verschillen bestaan tussen goede en minder goede locaties.

De ontwikkeling van nieuwe kantoorgebouwen is een traject dat vaak een aantal jaren in beslag neemt en Eurocommerce kon zich niet snel genoeg bevrijden van lopende verplichtingen. Het werd ook voor Eurocommerce steeds moeilijker huurders voor haar panden te vinden en de verkoop van panden kwam nagenoeg stil te liggen. Eurocommerce bleef met andere woorden met steeds meer panden zitten met als gevolg dat haar schulden en de daaraan verbonden financieringslasten in enkele jaren sterk opliepen. Eurocommerce had haar winsten altijd behaald met de verkoop van panden en niet met de verhuur daarvan. Mede als gevolg van de grote leegstand, die thans rond 46 % bedraagt, waren de ontvangen huren niet voldoende om alle – gebouwgebonden – kosten (leveranties en diensten bijv. energie, schoonmaak, parkeren, reparaties), de algemene kosten, de rente en de aflossing van de leningen en de overige schulden waaronder belastingschulden te betalen. In de loop van het jaar 2011 werden de liquiditeitsproblemen steeds nijpender en kon Eurocommerce de financiering van een paar nieuwe panden niet meer rond krijgen.



Naast deze marktomstandigheden ontmoette de manier van zakendoen van Eurocommerce naar verluid steeds meer weerstand in de markt. Eurocommerce heeft inmiddels een aantal procedures verloren, waarin zij aansprakelijk werd gehouden voor het achterhouden van brieven met aanvullende afspraken bij huurovereenkomsten met huurders. Dit heeft in tenminste een geval tot ontbinding van de koopovereenkomst met betrekking tot een kantoorgebouw en de verplichting tot terugbetaling van de koopsom geleid. Ten tijde van de verlening van de surseance waren nog een aantal vergelijkbare procedures aanhangig, waarvan een bij de Hoge Raad. In het voorjaar van 2012 verscheen ook een weinig vleidend portret van de bestuurder, de heer G.C.H. Visser Sr., in NRC Handelsblad.

In januari 2012 legde SEB conservatoir beslag op een groot aantal kantoorpanden. Eind februari 2012 legde JDS Vastgoed B.V., die participeert in 26 kantoorpanden, conservatoir beslag op de betreffende panden. Een door Eurocommerce tegen de beslagen van JDS aangespannen kort geding haalde de landelijke pers en werd verloren.

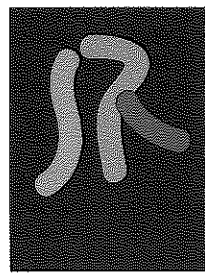
De banken waren ondertussen steeds minder bereid Eurocommerce verder te financieren. Een groot deel van de banken had het vertrouwen in de bestuurder verloren en aanvang 2012 werden de meeste kredietfaciliteiten geblokkeerd. Eind maart 2012 werd aan de huurders mededeling gedaan van hun pandrecht op de huurpenningen met als gevolg dat Eurocommerce vrijwel geen huur meer ontving en vanaf april 2012 het merendeel van haar leveranciers niet meer kon betalen.

Een faillissementsaanvraag van bouwbedrijf Wessels Rijssen, die uitgebreid de landelijke pers haalde, werd op het laatste moment, dankzij een regeling, nog ingetrokken. Een tweede faillissementsaanvraag van BT Nederland, die op 22 mei 2012 zou worden behandeld, kon niet meer worden vermeden anders dan door op 21 mei 2012 surseance van betaling voor de vier belangrijkste vennootschappen van Eurocommerce te verzoeken, die op dezelfde dag werd verleend. Voor het verloop van die surseances en de aanloop naar de faillissementen wordt verwezen naar het openbaar verslag daarvan.

2. Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faillissementen : 28 (alleen bij de failliete vennootschappen)
- 2.2 Aantal in jaar voor faillissementen : 80 (voor de gehele groep)
- 2.3 Datum ontslagaanzegging : voor tien personeelsleden: 16 juli 2012

Van de failliete vennootschappen heeft alleen Holding personeel in dienst, dat zich bezig houdt met, kort gezegd, het onroerend goed. Het personeel van Hotel Apeldoorn is in dienst van de gelijknamige vennootschap, die niet failliet is. Het personeel van de tot 1 december 2011 tot de groep behorende Eurocommerce Promotie B.V. en de tot 6 december 2011 tot de groep behorende Hotel/Restaurant "De Roskam B.V." (zie voor beide hierna onder 7) is in dienst van die vennootschappen.



Voor tien van de personeelsleden van Holding was ten tijde van de faillietverklaring geen werk meer; zij zijn ontslagen. Dit gold voor de heer G.C.H. Visser Sr., de door hem eind februari 2012 op non-actief geplaatste commercieel directeur, drie commerciële medewerkers die zich tijdens de surseance ziek hadden gemeld en de medewerkers die zich bezig hielden met projectontwikkeling.

Voor de ontslagen medewerkers is een bijeenkomst met een buitendienstfunctionaris van het UWV georganiseerd en het UWV is voorzien van alle nodige informatie voor de overname van de loonverplichtingen.

De andere personeelsleden werken loyaal door ten behoeve van de verdere exploitatie van het onroerend goed en de informatievoorziening van curatoren. Het personeelsbestand zal in verband met de voorziene afname van de werkzaamheden verder moeten worden afgebouwd. Curatoren zijn de medewerkers zeer erkentelijk voor hun inzet.

3. Activa

Onroerende zaken

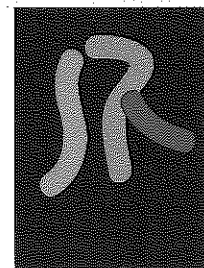
- | | | |
|-----|----------------------------------|--|
| 3.1 | Beschrijving | : zie bijlage 4* |
| 3.2 | Verkoopopbrengst | : n.v.t. |
| 3.3 | Hoogte hypotheken (inschrijving) | : € 924.092.288,-- te vermeerderen met rente en kosten |
| 3.4 | Boedelbijdrage | : (zie hierna) |

Bedrijfsmiddelen

- | | | |
|-----|-----------------------|--|
| 3.5 | Beschrijving | : kantoorinventaris en auto's t.b.v. personeel (Holding) |
| 3.6 | Verkoopopbrengst | : n.v.t. |
| 3.7 | Boedelbijdrage | : n.v.t. |
| 3.8 | Bodemvoorrecht fiscus | : niet van belang (deze activa zijn niet verpand) |

Vorraden

- | | | |
|------|------------------|--------------------|
| 3.9 | Beschrijving | : kantoorartikelen |
| 3.10 | Verkoopopbrengst | : n.v.t. |
| 3.11 | Boedelbijdrage | : n.v.t. |



Andere activa

3.12 Beschrijving :

- twaalf Ferrari's en een Ford Thunderbird (ECB). Deze zullen op 19-24 oktober 2012 door BVA Auctions B.V. worden geveild;
- aandelen Go Ahead Eagles;
- deelnemingen in niet failliete (veelal praktisch lege) (groeps)vennootschappen.

3.13 Verkoopopbrengst : n.v.t.

Het voornaamste actief van Eurocommerce bestaat thans uit 59 kantoorpanden en grondposities.

Eind 2010 beschikte Eurocommerce over 383.000 m2 verhuurbare kantoorruimte, waarvan ongeveer 177.000 m2 ofwel 46 % leegstond (gegevens ontleend aan jaarverslag 2010).

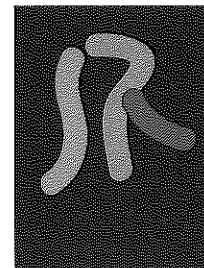
In opdracht van Eurocommerce heeft DTZ Zadelhoff een globale waarde indicatie per 1 oktober 2010 opgesteld ten aanzien van 42 door Eurocommerce geselecteerde kantoorcomplexen. Deze waarde- ring was gebaseerd op een door Eurocommerce verstrekt huuroverzicht en is gebruikt voor de jaarre- kening 2010. Eurocommerce kwam op deze manier tot een totale boekwaarde van de panden en grondposities samen van € 834.120.000,--.

Meer recente (losse) taxaties door verschillende partijen van de huidige panden uit 2012 komen op een (veel) lagere onderhandse verkoopwaarde uit. De onderhandse verkoopwaarde belooft naar schatting ongeveer € 565.000.000,-- en de liquidatiewaarde € 400.000.000,--.

Blijkens de jaarrekening over 2010 bedroegen de opbrengsten aan huur- en servicekosten dat jaar rond € 40.000.000,--. De huurinkomsten in 2011 beliepen naar schatting € 48.517.000,--.

In deze opbrengsten is begrepen de inkomsten uit onderverhuur (Eurocommerce huurt van een groot aantal partijen kantoorruimte; zie bijlage 3, die zij op haar beurt deels weer verhuurt). Per saldo is Eurocommerce bij deze huur en onderverhuur meer huur verschuldigd aan haar verhuurders dan zij ontvangt van de onderhuurders. Een exact overzicht ontbreekt echter.

ECR houdt 99,7 % van alle aandelen in de vennootschap naar het recht van de republiek Malta Euro- commerce Sun Glider Ltd., gevestigd te Valetta in Malta. Het restant wordt gehouden door de zoon van de heer G.C.H. Visser Sr. Bestuurder was de vennootschap naar het recht van het groothertog- dom Luxemburg Navilux Management S.a.r.l., gevestigd en kantoor houdende te Luxemburg. Deze vennootschap heeft ontslag genomen als bestuurder. In de vergadering van aandeelhouders van Eu- rocommerce Sun Glider Ltd. van 20 augustus 2012 is in haar plaats de heer C.J. van der Bijl benoemd tot bestuurder. Eurocommerce Sun Glider Ltd. is eigenaar van het luxe motorjacht Sun Glider II. Bij de vennootschap waren op 12 juli 2012 zes bemanningsleden in dienst (de kapitein, een stuurman, een machinist, een kok en twee stewardessen). Het schip ligt in de regel in La Napoule in Frankrijk.



De vennootschap had volgens haar jaarrekening over 2010 eind dat jaar een negatief eigen vermogen van € 2.158.266,--. Het schip had op dat moment een boekwaarde van € 6.116.503,-- De vennootschap wordt hoofdzakelijk gefinancierd door Holding met een lening in rekening-courant, die per 21 mei 2012 € 9.043.064,74 beliep. De vordering is verpand aan de Rabobank Apeldoorn U.A.

4. Debiteuren

4.1 Omvang vorderingen op externe debiteuren per 12 juli 2012 volgens de, nog niet geheel geactualiseerde, administratie:

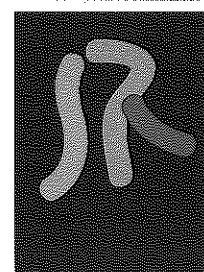
FSH:	€ 45.940.453,-
Holding:	€ 14.554.077,- (incl. 7 mio op Promotie)
ECP:	€ 12.528.130,-
ECB:	€ 859.740,-
ECR:	€ 605.240,-
Eurhoppe Vastgoed B.V.	€ 120.686,-
EVB Beleggingen II B.V.	€ 30.226,-
Eurocommerce Parkeermanagement Almere B.V.	€ 173.316,-
B.V. Eurocommerce III	€ 169.942,-
EVB Beleggingen IX B.V.	€ 353.161,-
Internationaal Kantorencentrum Nederland B.V.:	€ 293.609,-
Beheermaatschappij Kennemerduin B.V.	€ 0,-
Jachtstaete B.V.	€ 220.634,-

Onderlinge vorderingen in rekening-courant binnen Eurocommerce, die veelal niet inbaar zullen zijn, zijn buiten beschouwing gelaten. Nog niet alle ontvangsten zijn geboekt.

4.2 Opbrengst : PM

4.3 Boedelbijdrage : n.v.t.

De huurvorderingen met betrekking tot de eigen kantoorgebouwen zijn verpand aan de financier daarvan. Nagenoeg alle financiers hebben mededeling daarvan gedaan aan de betreffende huurders. Er bestaat nog steeds geen volledig inzicht in de betaling van door Eurocommerce en de beheerder WPM verzonden huurfacturen.



Om praktische redenen is met een zestal samenwerkende financiers (Rabo, FGH, Friesland Bank, ING, NIBC en SNS, verder te noemen: "Rabo c.s.") afgesproken dat aan de huurders niet weer een andere betaalrekening wordt opgegeven en de banken de huren blijven incasseren. (Deze banken verzorgen ook het boedelkrediet.) Curatoren hebben echter moeten vaststellen dat mede vanwege het niet (goed) nakomen van gebouwgebonden leveranties en diensten en het openbaar maken van pandrechten, waarschijnlijk op grote schaal, huurbetalingen geheel of gedeeltelijk zijn uitgebleven. Voor zover betalingen werden verricht zijn deze vaak op de verkeerde rekening overgemaakt. Een speciale werkgroep zal de betalingen in kaart brengen en de noodzakelijke verrekeningen over en weer becijferen.

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vorderingen van banken, gemeente Almere en bouwbedrijf Wessels Rijssen volgens hun opgaven ultimo juli 2012 (exclusief rente en kosten):

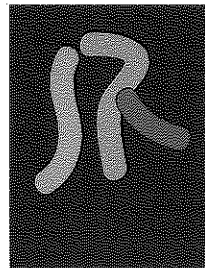
FGH Bank N.V.	€ 212.954.431
Coöperatieve Rabobank. Apeldoorn UA	€ 68.355.809
Friesland Bank N.V.	€ 16.749.233
ING Bank N.V.	€ 100.455.507
NIBC Bank N.V.	€ 39.266.671
SNS Property Finance B.V.	€ 99.223.964
Euro hypo A.G.	€ 5.940.847
ABN AMRO Bank N.V.	€ 141.503.690
Deutsche Hypo AG	€ 3.522.167
Gemeente Almere	€ 7.047.316
Bouwbedrijf Wessels Rijssen	€ 39.484.579

Totaal	€ 734.504.214
---------------	----------------------

Dit zijn de totaalbedragen, verschuldigd door alle vennootschappen van Eurocommerce samen. Een uitgebreid overzicht van (hoofdelijke) aansprakelijkheden per vennootschap is aangehecht als **bijlage**

5*.

5.2 Leasecontracten : geen



5.3 Beschrijving zekerheden:

Zie **bijlage 5**, waarbij nog het volgende wordt vermeld.

Op nagenoeg elk kantoorpand rust een hypotheek ten gunste van één financier en zijn de huurvorderingen met betrekking tot dat pand verpand aan die financier. Vaak zijn een of meer groepsmaatschappijen hoofdelijk aansprakelijk voor de voor dat pand verstrekte geldlening en in sommige gevallen is tot zekerheid van een geldlening aan een vennootschap hypotheek gevestigd op een onroerend goed van een andere vennootschap.

De Rabobank heeft een algemeen krediet verstrekt, waarvoor in totaal 19 vennootschappen hoofdelijk aansprakelijk zijn.

Tussen Rabobank, haar dochter FGH Bank N.V. en 21 vennootschappen is een overwaardearrangement gesloten op grond waarvan beide banken over en weer van de ten behoeve van de ander gestelde zekerheden kan profiteren.

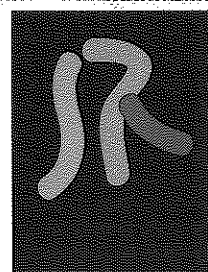
Holding heeft al haar vorderingen, waaronder alle vorderingen in rekening-courant op groepsvennootschappen, van dag tot dag verpand aan Rabobank. De meeste groepsvennootschappen zijn echter op 12 en 17 juli en 14 augustus 2012 in staat van faillissement verklaard en bieden waarschijnlijk onvoldoende verhaal.

FSH is hoofdelijk aansprakelijk voor de door ABN AMRO verstrekte kredieten, terwijl de heer Visser sr. ten gunste van deze bank een borgtocht in privé heeft gesteld.

- | | | |
|-----|---------------------|--|
| 5.4 | Separatistenpositie | : pand- en hypotheekhouders |
| 5.5 | Boedelbijdragen | : n.v.t. |
| 5.6 | Eigendomsvoorbehoud | : geen |
| 5.7 | Reclamerechten | : geen |
| 5.8 | Retentierechten | : Schutte Bouwbedrijf op Faeton in Zwolle (betwist) en
Bouwbedrijf Volker Wessels B.V. op Diana en Vesta in
Amsterdam (erkend) |

6. **Doorstart / voortzetten**

Tijdens de surseances is de onderneming van Eurocommerce voortgezet. Daarvoor wordt verwezen naar het verslag van de surseances. Kort na het uitspreken van de faillissementen op 12 juli 2012 werd met Rabo c.s. met toestemming van de rechter-commissaris overeenstemming bereikt over de in het surseanceverslag globaal omschreven silo-constructie.



De hoofdlijnen daarvan zijn: Overname (via een procedure ex art. 3:268 BW) door de betreffende silo's van de door de betreffende bank gefinancierde onroerende zaken tegen overname van de betreffende bankschuld (op € 100.000.000,— na), een vergoeding van € 2.000.000,— ten behoeve van de verschillende boedels, overname door de silo's van alle sedert surséancedatum opgekomen gebouwgebonden kosten, vergoeding van het overgrote gedeelte van de algemene kosten en van een deel van het salaris van bewindvoerders en overname van nagenoeg het gehele boedelkrediet. Voorts zal een eventuele overwaarde die in de nieuwe silo-vennootschappen na aflossing van de betreffende bank resteert, aan de betreffende Eurocommerce oud-vennootschap toevallen.

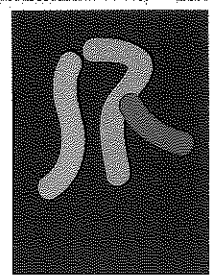
Tenslotte zullen deze banken in totaal slechts tot maximaal € 100.000.000,— als concurrente schuldeisers kunnen opkomen in de faillissementen en niet meedelen in de eerste € 10.000.000,— van het boedelactief. (Deze beperking geldt niet voor de door banken geleden schade ten gevolge van onrechtmatig handelen van (de betrokken vennootschap) van de heer Visser.) Hiermee wordt bewerkstelligd dat voor de overige crediteuren meer “vrij boedelactief” beschikbaar komt.

Deze silo-constructie heeft tot gevolg dat huurders van de betreffende panden niet meer van doen zullen hebben met een failliete vennootschap en continuïteit van gebouwgebonden leveranties en diensten wordt gewaarborgd. Tevens krijgen de silo's daarmee de gelegenheid om het onroerend goed niet geforceerd maar op termijn tegen de hoogst mogelijke prijs te gelde te maken. Dit is zowel in het belang van de banken als van de boedels (die, zoals gezegd, zullen profiteren van een eventuele overwaarde).

In afwachting van de levering van de panden blijven curatoren de exploitatie van de panden op dezelfde wijze als tijdens de surseance voortzetten.

Een kwart van de kantoorgebouwen van Eurocommerce zijn gefinancierd door andere banken dan Rabo c.s. Deze banken nemen niet deel aan de siloconstructie. Van deze banken heeft ABN AMRO de meeste kantoren gefinancierd. Deze bank heeft er zelf voor zorg gedragen dat gebouwgebonden leveranties en diensten worden gecontinueerd. Een door deze bank ingeschakelde makelaar heeft opdracht te bemiddelen bij de verhuur en verkoop van de panden.

Met deze en met de andere financiers worden afspraken gemaakt over de continuering van de exploitatie zodat gedwongen verkoop van die panden wordt voorkomen.



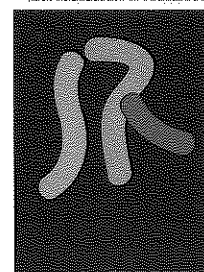
7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht:

De administratie van Eurocommerce was ten tijde van het verlenen van de surseances van betaling niet op orde en gelet op de omvang van de groep beneden de maat. Voorheen konden bankmutaties automatisch worden geboekt in de administratie, maar Eurocommerce verloor bij gebrek aan informatie zicht op de aan de banken op grond van hun meegedeelde pandrechten gedane betalingen. Als gevolg daarvan ontstonden achterstanden in de administratie, die nog steeds niet volledig zijn ingelopen.

Het niveau van de administratie was niet voldoende om direct inzicht in alle lopende rechten en verplichtingen te krijgen, mede als gevolg van het ontbreken van een verplichtingenadministratie. Anders gezegd: alleen de directe kosten en opbrengsten werden geboekt en een allesomvattende administratie van alle aangegane verplichtingen ontbrak. De accountant maakte bij het samenstellen van de jaarrekening wel verschillende overzichten en boekte bij de jaarafsluiting alle rekening-courantverhoudingen zoveel mogelijk naar boven in de groep. Maandelijkse overzichten van opbrengsten en kosten ontbraken. Het in het jaarverslag over 2010 onder 3.1 op blz. 6 omschreven interne rapportagesysteem hebben curatoren niet aangetroffen.

7.2	Depot jaarrekeningen	:
FSH		: 2008: 10-07-2009; 2009: 12-11-2010; 2010: 23-8-2011
Holding		: 2008: 10-07-2009; 2009: 12-11-2010; 2010: 15-09-2011
ECP		: 2008: 10-07-2009; 2009: 12-11-2010; 2010: 23-08-2010
ECB		: 2008: 10-07-2009; 2009: 12-11-2010; 2010: 23-08-2011
ECR		: 2008: 29-10-2009; 2009: 5-11-2010; 2010: 18-10-2010;
Eurhoppe Vastgoed B.V.		: 2008: 29-10-2009; 2009: 5-11-2010; 2010: 18-10-2011
EVV Beleggingen II B.V.		: 2008: 29-10-2009; 2009: 5-11-2010; 2010: 18-10-2011;
Eurocommerce Parkeermanagement Almere B.V.		: 2008: 30-10-2009; 2009: 5-11-2010;
		2010: 18-10-2011
B.V. Eurocommerce III		: 2008: 29-10-2009; 2009: 5-11-2010; 2010: 24-10-2011;
EVV Beleggingen IX B.V.		: 2008: 29-10-2009; 2009: 5-11-2010; 2010: 18-10-2011;
Internationaal Kantorencentrum Nederland B.V.		: 2008: 29-10-2009; 2009: 5-11-2010;
		2010: 18-10-2011
Beheermaatschappij Kennemerduin B.V.		: 2008: 29-10-2009; 2009: 5-11-2010; 2010: 18-10-2011;
Jachtstaete B.V.		: 2008: 30-10-2009; 2009: 5-11-2010; 2010: 18-10-2011
7.3	Goedkeurende verklaring accountant:	Ja, van drs. J. Moes RA van Nijhof accountants te Deventer bij FSH, Holding, ECP en ECB
7.4	Stortingsverplichting aandelen	: niet meer na te gaan
7.5	Onbehoorlijk bestuur	: in onderzoek



7.6 Paulianeus handelen:

Eurocommerce Promotie B.V.

Holding hield alle aandelen in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eurocommerce Promotie B.V., opgericht bij akte van 29 november 1988 onder de naam B.V. Eurocommerce II en gevestigd te Gorssel. Bij akte van 7 september 1995 is haar naam gewijzigd in Eurocommerce Promotie B.V.

De vennootschap, verder te noemen Promotie, is eigenaar van de Stal Eurocommerce. Promotie hield (en houdt) zich bezig met het fokken van en de handel in springpaarden en het deelnemen aan wedstrijden en concoursen.

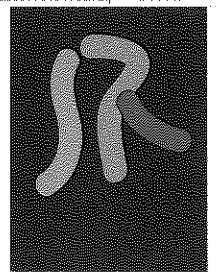
Per 1 december 2011 had Holding een vordering in rekening-courant op Promotie van € 38.250.000,--. Bij akte van die datum heeft Holding een agiostorting van € 38.250.000,-- op de aandelen in Promotie gedaan en deze verrekend met de vordering in rekening-courant van Holding op Promotie.

Vervolgens zijn bij notariële akte van 1 december 2011 alle aandelen in Promotie verkocht en geleverd aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gevi International B.V., gevestigd en kantoor houdende te Gorssel. Bestuurder en enig aandeelhouder van deze vennootschap is de heer G.C.H. Visser jr., de zoon van de heer G.C.H. Visser Sr. In diezelfde akte is de koopsom van € 7.000.000,-- omgezet in een geldlening. De voorwaarden van deze geldlening zijn geregeld in een aparte akte. Daarin is bepaald dat de lening dient te worden afgelost in zeven gelijke jaarlijkse termijnen van € 1.000.000,-- elk, waarvan de eerste vervalt op 1 december 2012.

Tussen Holding en Promotie is vervolgens op dezelfde dag een niet opzegbare sponsorovereenkomst gesloten, op grond waarvan Holding gedurende zeven jaar een sponsorbijdrage van € 1.000.000,-- aan Promotie is verschuldigd voor het uitdragen van de naam Eurocommerce.

Bij akte van 1 december 2011 is de naam van Promotie gewijzigd in Gevi Gorssel B.V.

Tenslotte heeft Promotie bij akte van 26 januari 2012, ingeschreven op 27 januari 2012, een eerste hypotheek op haar onroerend goed gevestigd ten gunste van Gevi International B.V. voor al hetgeen deze van Promotie heeft te vorderen tot een maximum van € 7.000.000,--, vermeerderd met een opslag van 40 % ofwel € 2.800.000,-- voor rente en kosten, derhalve in totaal € 9.800.000,--.



Alle vorderingen van Holding zijn van dag tot dag verpand aan de Rabobank. Curatoren en bank zijn van oordeel dat de gezamenlijke crediteuren van Holding en de bank door deze handelingen zijn benadeeld; zij hebben ieder voor zich de hiervoor omschreven rechtshandelingen vernietigd met een beroep op de Pauliana. Tussen de bank en curatoren zijn met goedkeuring van de rechter-commissaris afspraken gemaakt over de te voeren procedure(s) en indien de opbrengst niet aan de boedel toekomt, een boedelbijdrage. De Rabobank heeft als pandhouder op de (als gevolg van de Pauliana herleefde) vordering in rekening-courant conservatoire beslagen doen leggen op een groot aantal paarden en de roerende en onroerende zaken van Promotie. De hoofdzaak zal een dezer dagen aanhangig (worden) gemaakt bij de rechtbank Zutphen.

Hotel/Restaurant "De Roskam" B.V.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hotel/Restaurant "De Roskam" B.V., gevestigd en kantoor houdende te Gorssel, verder te noemen De Roskam, is opgericht bij akte van 27 maart 2001. ECR hield sinds 10 oktober 2003 alle aandelen in deze vennootschap.

Holding heeft in november 2003 aan De Roskam een lening verstrekt met een looptijd van 20 jaar, ingaande 1 januari 2004. De jaarlijkse aflossing bedroeg € 67.500,-- en de rente voor de eerste tien jaar 5,45 % per jaar. Bij akte van 5 december 2011 heeft Holding haar vordering, die toen € 815.625,-- beliep, verkocht en overgedragen aan ECR. De koopsom is geboekt in de rekening-courant tussen beide vennootschappen.

ECR had op dat moment uit hoofde van een rekening-courant met De Roskam € 4.094.175,-- van haar te vorderen.

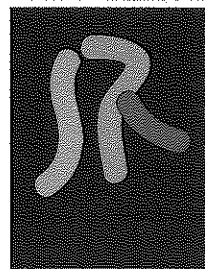
In totaal beliep de schuld van De Roskam aan ECR toen dus € 4.909.800,--.

Bij akte van 5 december 2011 heeft ECR een agiostorting van € 4.909.800,-- in De Roskam gedaan onder verrekening van deze storting met het totaal van haar vorderingen op De Roskam.

Bij akte van 6 december 2011 heeft ECR alle aandelen in De Roskam verkocht en overgedragen aan K.P.C. Visser Beheer B.V. voor een koopsom van € 1,--. Bestuurder en enig aandeelhouder van deze vennootschap is de dochter van de heer G.C.H. Visser Sr.

Bij akte van 6 december 2011 hebben Holding en ECR afstand gedaan van de op 9 mei 2011 ingeschreven hypotheek op het onroerend goed van De Roskam en de daarbij gevestigde pandrechten.

Door deze omzetting van vorderingen in agio, overdracht van aandelen en afstand van hypotheekrecht zijn, naar het oordeel van curatoren, crediteuren benadeeld.



Curatoren hebben al deze rechtshandelingen, alsmede de daaraan ten grondslag liggende besluiten van de vergaderingen van aandeelhouders van Holding, ECR en De Roskam derhalve vernietigd met een beroep op de Pauliana. Op basis daarvan hebben zij met machtiging van de rechter-commissaris en verlot van de voorzieningenrechter conservatoire beslagen doen leggen op de onroerende zaken en de inventaris van De Roskam, alsmede op de aandelen in De Roskam. (Teneinde de continuïteit van de activiteiten van De Roskam niet te frustreren is geen beslag gelegd op de voorraad.) De eis in de hoofdzaak is ingesteld bij de rechtbank te Zutphen. De zaak dient voor het eerst op 26 september 2012.

7.7 Eigenmachtig handelen tijdens de surseances

Curatoren hebben vastgesteld dat de heer G.C.H. Visser Sr. en/of zijn zoon na het voorlopig verlenen van de surseance van betaling aan Holding namens haar drie charterovereenkomsten hebben gesloten voor een prijs van in totaal € 250.000,--. De overeenkomsten zien op het gebruik van het motorjacht Sun Glider II door de heer Visser Sr. en zijn familie. Bewindvoerders waren met die overeenkomsten niet bekend, laat staan dat zij daarvoor de vereiste machtiging of toestemming hebben verleend of daaraan hebben meegewerkt. Curatoren hebben bewerkstelligd dat de aan Holding gezonden facturen werden gecrediteerd.

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen : huren: PM; salaris personeel: PM

8.2 Preferente vordering van de fiscus : nog in onderzoek

De gehele Eurocommerce groep vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. ECP en ECB vormen ieder met hun dochtervennootschappen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting.

Ten tijde van het verlenen van de surseance van betaling liep een boekenonderzoek van de Belastingdienst en op basis daarvan zijn naheffingsaanslagen omzetbelasting van rond anderhalf miljoen euro te verwachten. Verder zijn omvangrijke naheffingsaanslagen op de voet van artikel 29, lid 2, Wet omzetbelasting 1968 te verwachten wegens door Eurocommerce in vooraf trek gebrachte, maar niet aan de betreffende ondernemers betaalde omzetbelasting. Ten aanzien van de over de aanneemsom voor de bouw van het complex Diana en Vesta in Amsterdam in rekening gebracht omzetbelasting ad € 6.900.000,- is reeds een naheffingsaanslag opgelegd.

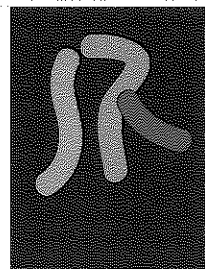
8.3 Preferente vordering van het UWV : nog geen vordering ingediend

8.4 Andere preferente crediteuren : ingediend: € 7.328.649,70

8.5 Aantal concurrente crediteuren : ingediend: 354

8.6 Bedrag concurrente crediteuren : ingediend: € 77.860.310,71

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling : nog niet bekend



9. Procedures

- 9.1 Naam Wederpartij : Marxman Advocaten B.V.
- 9.2 Aard procedure : hoger beroep bodemprocedure
- 9.3 Stand procedure : grieven Marxman

Marxman Advocaten B.V., huurder van ruimte in het gebouw La Soleil te Amersfoort, heeft hoger beroep ingesteld tegen een vonnis van de kantonrechter in de rechtbank Utrecht, locatie Amersfoort. Eurocommerce had in conventie betaling van ingehouden huurpenningen van ongeveer € 20.000,-- gevorderd. Marxman heeft in reconventie een reeks vorderingen ingesteld, strekkende tot verlaging van de huur, terugbetaling van teveel betaalde huur, herstel van allerlei gebreken in de installaties en dergelijke. De vordering in conventie is toegewezen en in reconventie is Eurocommerce veroordeeld te zorgen voor voldoende frisse lucht. De procedure is ten aanzien van de geldvorderingen tegen de boedel van rechtswege geschorst, maar zal voor het overige worden doorgezet, nu met Marxman geen regeling in der minne kon worden bereikt.

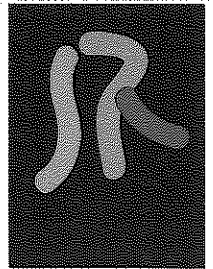
Marxman heeft bewindvoerders direct na het verlenen van de surseance een termijn gesteld op de voet van artikel 236 Fw. en heeft bij gebrek aan tijdige verklaring dat de huurovereenkomst gestand werd gedaan de huurovereenkomst op 3 juli 2012 ontbonden tegen eind 2012.

Curatoren zullen in overleg met de hypotheekhouder ING verweer voeren.

Voor de Pauliana procedures wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

10. Overig

- 10.1 Termijn afwikkeling : jaren
- 10.2 Plan van aanpak : voortzetting exploitatie panden, uitvoering silo-constructie, voeren Pauliana procedures, verkoop activa, bijwerken administratie, afrekening huren met banken, aangiftes vennootschapsbelasting en omzetbelasting, enzovoort.
- 10.3 Indiening volgend verslag : december 2012; daarbij zal een financieel verslag worden gevoegd.



Bijlagen:

1. organogram
2. overzicht lopende procedures
3. overzicht gehuurde (delen) kantoorgebouwen
4. overzicht onroerende zaken
5. overzicht schulden aan banken en overige (hypothecaire) financiers en zekerheden.

Deventer, 20 september 2012

A.A.M. Spliet
Curator

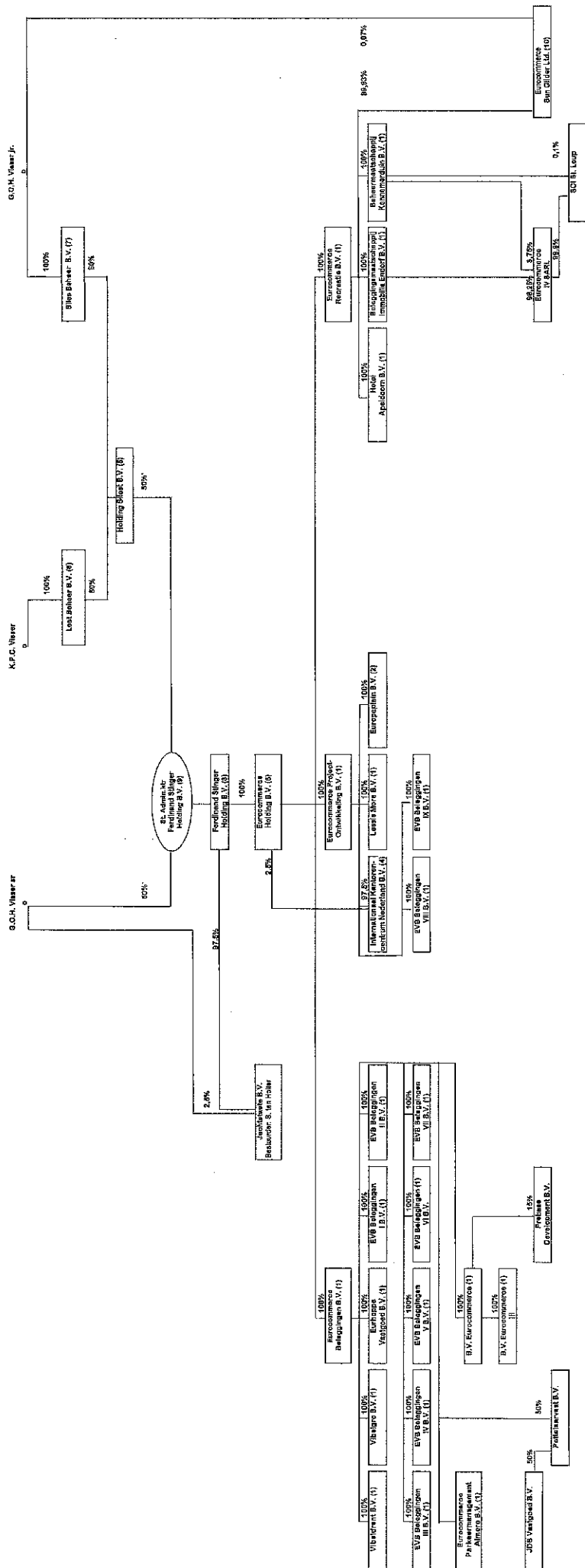
P.F. Schepel
curator

P. Miedema
curator

Aan dit openbaar verslag kunnen door derden geen rechten worden ontleend. Het verslag is bedoeld om derden te informeren over de voortgang van de faillissementen met betrekking tot die aspecten, waarvan curatoren menen dat bepaalde informatie in dit stadium openbaar gemaakt kan worden. Aangaande die informatie hebben curatoren getracht een en ander zo zorgvuldig mogelijk te formuleren, doch de lezer dient zich te realiseren dat sommige informatie bewust dan wel onbewust door curatoren niet kan zijn weergegeven.

Bijlage 1

Structuurschema Eurocommerce Groep



- (1) = Beeldmerk Euroconcerns Holding B.V.
- (2) = Beeldmerk Euroconcerns Projectontwikkeling B.V.
- (3) = Beeldmerk de heer G.O.C.H. Visser
- (4) = Beeldmerk de heer J. Hubers
- (5) = Beeldmerk de heer G.O.C.H. Visser, de heer G.O.C.H. Visser B.V.
- (6) = Beeldmerk de heer Fredrikus Eltinger B.V. en Verkeers Holding B.V.
- (7) = Beeldmerk de heer G.O.C.H. Visser J.P.
- (8) = Beeldmerk mevrouw K.P.C. Visser
- (9) = Beeldmerk de heer G.O.C.H. Visser en, (3) alumnus, de heer G.O.C.H. Visser J.P. samen en mevrouw K.P.C. Visser (3) samen
- (10) = Beeldmerk Nautica Management SARL

¹ Betreffende certificaten van aandelen uitgegeven door Stichting Administratiekantoor Fardinead Bfinger Holding

Bijlage 2

Bij een gerechtelijke instantie aanhangige procedures

Partij	Pand	Onderwerp	Belang in €	Stadium
SEB	Hof van Breda	diverse geschilpunten	500.000,--	Uitlating na tussenvonnis
SEB	Minerva/Mercurius Amsterdam	diverse geschilpunten	200.000,--	eindvonniss 23 mei 2012
SEB	Odyssée, Deventer	aanvullende afspraken More	10.500.000,--	Memorie van Antwoord SEB in hoger beroep
SEB	Apollo, Diemen	diverse geschilpunten	300.000,--	Comparitie van partijen bevolen
SEB	Kroonveste	aanvullende afspraken Agens	1.000.000,--	conclusie van antwoord genomen
Van Boom & Slettenhaar		diverse brieven aanvullende afspraken	2.500.000,--	Staat voor arrest in hoger beroep
NSI	Le Beaufort	aanvullende afspraken ABC	400.000,--	Antwoordakte na tussenarrest aan zijde Eurocommerce
NSI	Le Coin, Deventer	geschil over parkeerplaatsen	500.000,--	Uitlating na tussenarrest in hoger beroep
NSI	L'aimant	uitleg huurgarantie	1.000.000,--	hoger beroep ingesteld
Tresforte	diverse panden	diverse aanvullende afspraken	2.500.000,--	Staat voor arrest in hoger beroep
JDS Vastgoed	diverse panden	afrekening participatie-overeenkomsten	24.000.000,--	Replik JDS
Bouwbedrijf Wessels Rijsen	Diana & Vesta, Amsterdam	afrekening aanneemsom	42.000.000,--	Verstekvonniss
De Tulp	Le Palmier	aanvullende afspraken	500.000,--	Schriftelijke toelichting in cassatie
ING Bank	diverse panden	terugbetaling geldlening	34.000.000,--	Gedagvaard tegen 13 februari 2013

Bijlage 3

Overzicht gehuurde (delen) kantoorgebouwen

EC Projectontwikkeling			eigenaar/beheerder
Amersfoort	Between	Smallepad 32-34-36	NS/NS
Amstelveen	La Couronne	Laan van Kronenburg 4-10	44e Sachw.Rend.fonds/CBRE
Amsterdam	Mercurius/Minerva	Herikerbergweg 2-36	SEB ImmoInvest/Savills
Arnhem	Eusebiushof	Herikerbergweg 145-179	Axa/Verwey
Arnhem	Entre Vallee	Boulevard Heuvelink 2	CMS
Arnhem	L'aimant	Mr. B.M. Teldersstraat 5	Nieuwe Steen Inv.
Arnhem	Parktoeren (K2)	Delta 1	Parkeerbedr.gem.Arnhem
Arnhem	Rijntoren	Nieuwe Stationsstraat 20	Parkeerbedr.gem.Arnhem
Arnhem	Santos	Nieuwe Stationsstraat 10	Nieuwe Steen Inv.
Breda	Hof van Breda	Jans Buitensingel 30	SEB ImmoInvest/Savills
Diemen	Apollo	Bergschot 69	Diemen IV GmbH/Savills
Vianen	Le Cedre	Wisselwerking 58	62e Hanzevastg.fonds/Hanzevast
Vianen	Le Chardon	Lange Dreef 13	B&S Kantoren/Chalet III
Vianen	Le Cheneau	Lange Dreef 19	IVG Inst.Funds/DTZ
Zwolle	Carre	Hanzelaan 150-200; Koggelaan 3A t/m 3L	58e IFH GmbH/Savills
Zwolle	Le Barrage	Dr. Van Deenweg 41-47; Dr. Van Lookeren Campagneweg 2-16	62e Hanzevastg.fonds/Hanzevast
Arnhem	Kroonbastion	Kroonpark 10	Hanzevast Fonds 39/Hanzevast
Zwolle	Carre II	Hanzelaan 208-238; Koggelaan 5A t/m 5L	62e Hanzevastg.fonds/Hanzevast
Breda	La Fontana	Stationsweg 1-77	Q-Park
Apeldoorn	La Baronne-Linie	Linie 580-59	41e Hanzevastg.fonds/Hanzevast
Arnhem	Kroonburg	Kroonpark 16	B&S Kantoren/Chalet X
Arnhem	Kroonslot	Kroonpark 14	B&S Kantoren/Chalet X
Arnhem	Kroonpoort	Kroonpark 18	B&S Kantoren/Chalet X
Rotterdam	De Ster	Schorpioenstraat 51-71	Harbour Partnership/WMP
Utrecht	Galghenwert	Herculesplein 4-90	Conclusion
Deventer	Ijsseldelta	Keulenstraat 11	Nijhof Acc.
Utrecht	DOS (gebouw B)	(Jacobsstraat Utrecht)	Veen Bosch Keuning
Zevenaar	Romano Mercurion	Mercurion 28	Traject Vastgoed Manag.
Amsterdam	Entree II	De Entree 230-260	BT
De Meern	Rijnzathe	(Betr. Van Deventerlaan)	ISS
EC Beleggingen			EA Holland Office Fund BV
Deventer	Ijsselsluis	Keulenstraat 10	
EC Recreatie			
Amstelveen	La Couronne	Laan van Kronenburg 4-10	44e Sachw.Rend.fonds/CBRE
Breda	Hof van Breda	Bergschot 69	57e Sachwert Rendite Fonds/DTZ
Deventer	Hanzestaede B	Zutphensweg 31B	57e Sachwert Rendite Fonds
Diemen	Apollo	Wisselwerking 58	Diemen IV GmbH/Savills
Rotterdam	De Ster/Jupiter	Schorpioenstraat 51-71	Harbour Partnership/WMP
Vianen	Le Cedre	Lange Dreef 13	62e Hanzevastg.fonds/Hanzevast
Vianen	Le Cheneau	Lange Dreef 11	62e Hanzevastg.fonds/Hanzevast
Zwolle	Le Barrage	Dr. Van Deenweg 41-47; Dr. Van Lookeren Campagneweg 2-16	62e Hanzevastg.fonds/Hanzevast
Zwolle	Blauwvingerveste	Burg. Roelenweg 10-40 (Matisse = Dr. Spanjaardweg 21-25)	SEB ImmoInvest/Savills

Internationaal Kantorencentrum Ned.

Arnhem WTC
Almere WTC
Vianen Le Cedre
Arnhem Kroonveste
EC Holding
Deventer Colisee

Nieuwe Stationsstraat 10
P.J. Oudweg 4
Lange Dreef 13
Kroonpark 6
Hunneperkade 80-84

CBRE
Euro Commerce Projectontwikkeling
62e Hanzevastg.fonds/Hanzevast
SEB Kroonveste IV/GmbH/Savills
SEB ImmoInvest/Savills

Bijlage 4

Overzicht panden per bv in eigendom

<u>Plaats</u>	<u>Naam</u>	<u>Adres</u>	<u>eigenaar</u>	<u>1e hypotheekhouder</u>
ING				
Almere	Splijtbakweg	Splijtbakweg 17	EC Bel.	ING
Amersfoort	Astronout	Astronaut 22	EC Proj.	ING
Amersfoort	Between	Smallepad 32-34	EC Proj.	ING
Amersfoort	Gemini A&B	Printenweg 14-56	EC Proj.	ING
Amersfoort	Le Soleil	Computenweg 1	EC Proj.	ING
Amersfoort	La Reine	Hogehilweg 17	EC Proj.	ING
Apeldoorn	Le Brissac	Linie 520-538	EC Proj.	ING
Arnhem	Eusebiusveste	Boulevard Heuvelink 4	EC Proj.	ING
Deventer	De Werkpoort	Smedenstraat 280-284	EC Proj.	ING
Utrecht de Meern	Prime	Rijnzathe 8	EC Proj.	ING
Arnhem	Carmel	Utrechtsestraat 40-42	EC Proj.	ING
Arnhem	Messina	Oude Oeverstraat 120	Jachtstaete	ING
Zwolle	Spoorhuis	Hanzeallee 2-36	Jachtstaete	ING
FGH				
Almere	WTC Parkeergarage	P.J. Oudweg/Rooseveltweg	EC Proj.	FGH
Almere	WTC Carlton Tower	P.J. Oudweg 4	EC Proj.	FGH
Apeldoorn	Hertog van Gelre	Hoofdstraat 9 - 17	EC Proj.	FGH
Arnhem	Santos	Jansbuitensingel 30	EC Proj.	FGH
Utrecht	Europastaete I & II	Europalaan 44	EC Proj.	FGH
Schiphol Rijk	Le Carre	Beech Avenue 102-120	EVB II	FGH
Arnhem	Gelredome	Batavierenweg 25	EC III	FGH
Hoofddorp	Siriusstaete	Siriusdreef 29-47	EC Proj.	FGH
Deventer	Nieuwe Poort II	Mr. H.F. de Boerlaan 32-40	EC Proj.	FGH
Vianen	Havenpoort	Havenweg 24	EC Bel.	FGH
Vlaardingen	Belle Vue	Stoomloggerweg 8	Eurhoppe	FGH
Frieslandbank				
Amersfoort	Galileo	Spoetnik 10	EC Proj.	Friesland Bank
Almere	L'aiguille	Wisselweg 31	EVB IX	Friesland Bank
Rabobank				
Deventer	Fleur de L'ys	Binnensingel 3	EC Bel.	Rabobank
Arnhem	Eusebiusplein	Rodenburgstraat 25	EC Proj.	Rabobank
Deventer	Olympus Zeus	Hanzeweg	EC Proj.	Rabobank
Hoofddorp	Hoeksteen	Hoeksteen 38	EC Proj.	Rabobank
Hoofddorp	Iris	Bloemlaan 4	EC Proj.	Rabobank
Zwolle	Place Vendome	Dr. van Deenweg 186-208	EC Proj.	Rabobank
Almere	Le Branchement	Wisselweg 33	EVB IX	Rabobank
Arnhem	grond/K10	Amsterdamseweg	EC Proj.	Rabobank
Apeldoorn	Hotel Apeldoorn	Soerenseweg	Hotel Apeldoorn	Rabobank
Apeldoorn	grond/La Tour	Boogschutterstraat/Vissenstraat	EC Proj.	Rabobank
NIBC				
Arnhem	Ambiance	Mr. B.M. Telderstraat 11	EC Proj.	NIBC
Arnhem	Meander 1051	Meander 1051	EC Proj.	NIBC
Deventer	Olympus Hercules	Hanzeweg	EC Proj.	NIBC
Venlo	Columbusweg	Columbusweg 33	EC Proj.	NIBC
SNS				
Almere	Martinez	P.J. Oudweg 25	EC Proj.	SNS
Deventer	Ijsselstaete	Keulenstraat 7	EC Proj.	SNS
Deventer	Nieuwe Poort I	Mr. H.F. de Boerlaan 22-30	EC Proj.	SNS
Utrecht	Galgenwaard	Herculesplein 2-116	EC Proj.	SNS
Zwolle	Faëton	Zwartewaterallee 20	EC Proj.	SNS
ABN Amro				
Deventer	Hanze Staede A & C	Zutphenseweg 31a	EC Proj.	ABN AMRO
Deventer	L'arc en ciel	Zutphenseweg 29	EC Proj.	ABN AMRO
Deventer	Orangerie	Keulenstraat 4	EC Proj.	ABN AMRO
Rijswijk	Da Vinci	Lage Kleiweg 28	EC Proj.	ABN AMRO
Utrecht	Le Mirage	Vliegend Hertlaan 15-97	EC Proj.	ABN AMRO
Arnhem	Burcht & Veste	Meander 725	EC Bel.	ABN AMRO
Deutsche Hypo				
Zevenaar	Mercurion	Romano 24-28	EC Proj.	Deutsche Hypo
Eurohypo				
Deventer	De Poort van Deventer	Bergweidedijk 10-40	EC Bel.	Eurohypo
Gem. Almere				
Deventer	Le College	Zutphenseweg 55	EC Proj.	Gemeente Almere
Almere	Majestic	P.J. Oudweg	EC Proj.	Gemeente Almere
Bouwbedrijf Wessels				
Amsterdam	Diana Vesta	Herikerbergweg 181-231/292-342	EC Proj.	Bouwbedrijf Wessels
Panden hypotheekvrij				
Deventer	Bremenweg	Bremenweg	EC Bel.	nvt
Deventer	Arnsbergstraat	Arnsbergstraat	EC Bel.	nvt
Arnhem	Romershof	Velperweg 67	EC Proj.	nvt

Bijlage 5

[illegible]

Rabo -Zekerheden-	
-------------------	--

A Hypotheek	datum	nummer	onderpand	pandrecht	hypotheekgever	voor schuld
1 hypotheekakte (incl. verpand. huurpen*)	13-04-99	80667	soerense w	vord. huurp.	Hotel Apeldoorn B.V.	20/21
2 hypotheekakte (incl. verpand. huurpen*)	01-09-99	83400	binnensingel	vord. huurp.	Eurocommerce Beleggingen B.V.	20
3 hypotheekakte (incl. verpand. huurpen*)	07-08-09	2009T823	amsterdams	vord. huurp.	Eurocommerce Projectontwikkeling B.V.	1 t/m 19
4 hypotheekakte (incl. verpand. huurpen*)	30-09-09	2009T819	hoeksteen	vord. huurp.	Eurocommerce Projectontwikkeling B.V.	1 t/m 19
5 hypotheekakte (incl. verpand. huurpen*)	16-04-10	102067	rodenbrug	vord. huurp.	Eurocommerce Projectontwikkeling B.V.	1 t/m 19
6 hypotheekakte (incl. verpand. huurpen*)	04-10-10	102103	dokter van d	vord. huurp.	Eurocommerce Projectontwikkeling B.V.	1 t/m 19
7 hypotheekakte (incl. verpand. huurpen*)	05-10-10	102349	bloemlaan	vord. huurp.	Eurocommerce Projectontwikkeling B.V.	1 t/m 19
8 hypotheekakte (incl. verpand. huurpen*)	05-10-10	102348	boogschutter	vord. huurp.	Eurocommerce Projectontwikkeling B.V.	1 t/m 19
9 hypotheekakte (incl. verpand. huurpen*)	29-11-10	100286	hanzeweg	vord. huurp.	Eurocommerce Projectontwikkeling B.V.	1 t/m 19
10 hypotheekakte (incl. verpand. huurpen*)	01-04-11	102657	wisselweg	vord. huurp.	EVB Beleggingen B.V. IX	1 t/m 19

B Pandrechten	datum	registratie	nummer	onderpand	pandgever	voor schuld
1 pandakte	onleesbaar	nvt	onbekend	creditgelden Eurocommerce Holding	1 t/m 19	1 t/m 19
2 pandakte	17-04-04	18-02-05	274071	vordering 20 op huurpen. binnensingel	20	20
3 pandakte	20-08-06	4-09-06	207552	inventaris/voorraad/vorderingen	21	21
4 pandakte	12-02-07	26-02-07	567206b	vordering van 1 op derden	1	1 t/m 19
5 vervolgpanndakte (pandlijst)	14-05-12	14-05-12	567206	vordering van 12,15 en 21 op huurpen.	12,15,21	12,15,21
6 vervolgpanndakte (pandlijst)	14-05-12	14-05-12	567206	vordering van 1 op derden	1	1
7 verzamelvervolgpanndakte	02-03-12	3-05-12	nvt	vordering van 1 op derden	1	1 t/m 19
8 vervolgpanndakte (pandlijst)	16-5-2012	16-5-2012	nvt	zie boven	zie boven	zie boven

C Wederzijdse zekerhedenregeling d.d.	26-06-09	FGH/RABO
---------------------------------------	----------	----------

D Hoofdelijke aansprakelijkheidstelling zie pagina 1a

*huurpenningen zijn verpand o.g.v. hypotheekakten/de daarop van toepassing alg. vw voor hypotheeken Rabobank 2009; art. 10 lid 1b (art. 1b voor 1992)

FGH -Vorderingen-	leningnr		leningnr	leningnr	leningnr	leningnr	leningnr	leningnr	leningnr	
totaal € 212.954.431,- + rente & kosten	200050652	200088633	200076437	200078989	200088655	200086185	200087894	200087895		totaal
1 B.V. Eurocommerce III	€ 6.920.569	€ 8.180.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 15.100.569
2 Eurocommerce Holding B.V.	€ 6.920.569	€ 8.180.000	€ 48.390.742	€ 6.048.434	€ 14.453.100	€ 7.443.268	€ 80.156.346	€ 41.361.972		€ 212.954.431
3 Eurocommerce Projectontwikkeling B.V.	€ 0	€ 0	€ 48.390.742	€ 6.048.434	€ 14.453.100	€ 7.443.268	€ 80.156.346	€ 41.361.972		€ 197.853.861
4 EVB Beleggingen II B.V.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.453.100	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.453.100
5 Eurocommerce Beleggingen B.V.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.453.100	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.453.100
6 Eurhoppe Vastgoed B.V.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.453.100	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.453.100

FGH Zekerheden											
A1 1e Hypotheek (7x)	hypothec		hypothec	hypothec	hypothec	hypothec	hypothec	hypothec	hypothec		
datum: 08-03-07			17-07-09	16-07-09	27-12-10	07-04-10	01-11-07	01-11-07			
hypothecnummer 154051			2009T653	2009T611	102497	102017	157301	157301			
hypothecgever 1			3 en 5	3	3,4,5,6	3	3	3			
schuldenaar 1 en 2			2 en 3	2 en 3	2,3,4,5,6	2 en 3	2 en 3	2 en 3			
onderpand: batavierenweg			europastaete	hoofdstraat	havenweg	sifusdreef	oudweg pand	oudweg park			
onderpand						stoomloggenw. jansbuitens.					
onderpand						beechavenue					
onderpand						boerlaan					
A2 2e Hypotheek			2e hypoth.								
datum:			01-09-99								
hypothecnummer			2009T653								
hypothecgever			3 en 5								
schuldenaar			2 en 3								
onderpand			binnensingel								

B Pandrecht volgt uit hyp. (art. 17/18.2 ab)	huurpen	huurpen	huurpen*	huurpen	huurpen	huurpen
--	---------	---------	----------	---------	---------	---------

C Wederzijdse zekerhedenregeling	28-06-09	FGH/RABO
----------------------------------	----------	----------

D Hoofdelijke aanspraken als hierboven aangegeven volgen uit akte van hoofd, verbondenh. d.d. 07-10-11 en uit hypo-akte vanwege meerdere deb.

*algemene bepaling geldening	art. 19/20.7-10
------------------------------	-----------------

Friesland Bank -Vordering-		
totaal € 16.749.233,- + rente & kosten	vordering	rek-cou nrs
1 Eurocommerce Holding B.V.	€ 16.749.233	204/030/104/765

Friesland Bank -Zekerheden-		
A1	hypotheek I	
	hypotheekgever	Euroc Project.
	schuldenaar	Holding/Project
	datum	17-5-2010
	nummer	102095
	onderpand	galileo
B1	pandrecht I	
	pandakte	21-4-2009
	kenmerk	293409765
	registratie	15-5-2009
	pandgever	Euroc Project
	pandrecht op vorderingen huurpen.	huurpen.
	m.b.t.	galileo
A2	hypotheek II	
	hypotheekgever	EVB Beleg IX
	schuldenaar	Holding
	datum	1-4-2011
	nummer	102656
	onderpand	wisselweg
B2	pandrecht II	
	pandakte	1-4-2011
	kenmerk	onbekend
	registratie	22-3-2012
	pandgever	EVB Beleg IX
	pandrecht op vorderingen huurpen.	huurpen.
	m.b.t.	wisselweg

NIBC -Vorderingen-			
totaal € 39.266.671,- + rente & kosten			
	kredietovk d.d.	27-9-2011	
1 Eurocommerce Holding B.V.	€ 39.266.671	kredietnemer	
2 Eurocommerce Projectontwikking B.V.	€ 39.266.671	staat garant voor Holding	

NIBC -Zekerheden-			
A1 hypotheek I	hypotheekdatum	19-12-2011	
	nummer	100286	
	hypotheekgever	2	
	kredietnemers	1 en 2	
	onderpand locaties	hart/col/leider	
B1 pandrecht I			
	nr pandakte	100286	
	datum	8-11-2011	
	registratie	notaris	
	pandgever	2	
	onderpand	huurpen	
A2 hypotheek II	hypotheekdatum	19-12-2011	
	nummer	100787	
	hypotheekgever	2	
	kredietnemers	1 en 2	
	onderpand locaties	meander	
B2 pandrecht II			
	nr pandakte	100787	
	datum	15-12-2011	
	registratie	notaris	
	pandgever	2	
	onderpand	huurpen	

ABN AMRO -Vorderingen-	13-10-2010	11-6-2010				
totaal € 141.503.690,--	kredietovk	kredietovk				
	faciliteit I	faciliteit II	garant	debetstand	krediet	totaal
1 Eurocommerce Holding B.V.	€ 107.950.519		€ 33.346.510			€ 141.297.029
2 Eurocommerce Beleggingen B.V.	€ 107.950.519					€ 107.950.519
3 Eurocommerce Projectontwikkeling B.V.	€ 107.950.519	€ 33.346.510				€ 141.297.029
4 Vibeldrent B.V.	€ 107.950.519					€ 107.950.519
5 Beheermaatschappij Kennemerduin B.V.	€ 107.950.519					€ 107.950.519
6 Ferdinand Slinger Holding B.V.	€ 107.950.519			€ 35.097		€ 107.985.616
7 Eurocommerce Promotie B.V.	€ 107.950.519					€ 107.950.519
8 Eurocommerce Recreatie B.V.	€ 107.950.519					€ 107.950.519
9 Jachtaete					€ 171.564	€ 171.564

ABN AMRO -Zekerheden-	nummer	datum	gever	voor schuld	onderpand
A1 hypotheek	92602	19-12-02	6	6	hanzestaede
A2 hypotheek	144584	12-09-05	3	3	flarc en cie
A3 hypotheek	152046	05-12-06	3	3	le mirage
A4 hypotheek	100872	30-05-02	6	6	orange office
A5 hypotheek	95819	01-08-01	6	6	de vaste
A6 hypotheek	159244	28-09-07	3	3	da vinci

B1 pandrecht vord huur, o.g.v. art 10 vw	datum akte	registratie	gever	voor schuld	onderpand
B2 pandrecht	01-06-05	06-06-05	1 t/m 5	1 t/m 5	vord. huurovk
B3 pandrecht	14-12-04	04-01-05	1 t/m 6	1 t/m 6	vord. huurovk
B4 pandrecht	11-06-10	16-06-10	3	3	aan v werk
B5 pandrecht	15-06-10	16-06-10	3	3	aan v werk
B6 pandrecht	01-12-06	05-12-06	3	3	aan v werk
B7 pandrecht	11-06-10	16-06-10	3	3	vord. huurovk

C1 Hoofdelijke aansprakelijkheid 1 voor 3 m.b.t. faciliteit II (onafhankelijke corporate garantie d.d. 10-06-2010)
C2 Hoofdelijke aansprakelijkheid 6 t/m 8 voor 1 t/m 5 m.b.t. faciliteit I (borgtocht d.d. 16-01-07)
C3 Borgstelling de heer Visser privé voor 1 t/m 5 maximaal € 10.000,-- (borgtocht d.d. 13-10-10)

Deutsche Hypothekenbank -Vordering-	
totaal € 3.522.167,--	
	geldlening
nr.	119249
datum	18-5-2006
1 Ferdinand Stinger Holding B.V.	€ 3.522.167,00

1

Deutsche Hypo -Zekerheden-	
	datum
	30-6-2006
A Hypotheek	Projectontw.
	gever
	voor schuld
	1 Mercurion
	onderpand

A

B Pandrecht vord. huurovk zie hypo-akte	
---	--

B

Eurohypo -Vordering-	
totaal € 5.940.847,--	
	geldlening
datum	9-3-2001
1 Ferdinand Stinger Holding B.V.	€ 5.940.847
2 Eurocommerce Beleggingen B.V.	€ 5.940.847
3 Eurocommerce Holding B.V.	€ 5.940.847

Eurohypo -Zekerheden					
A Hypotheek	datum	nummer	gever	voor schuld	onderpand
	29-3-2001	20010136	2	1	poort v dev.

B1 Pandrecht vord huurovk zie hypo akte					
	datum	registratie	gever	voor schuld	onderpand
B2 Pandrecht	13-3-2009	18-3-2009	1	1	vord. huurovk

gemeente Almere -Vordering-	
totaal € 7.047.316,--	
	koopsom
datum	21-9-2007
1 Eurocommerce Projectontwikkeling B.V.	€ 7.047.317

gemeente Almere -Zekerheden-	nummer	datum	gever	voor schuld	onderpanden
A hypotheek	102454	26-11-2010	1	1	bouwt. Alm.
					schoolg dev.

Bouwbedrijf Wessels -Vordering-	
totaal € 39.484.576,-- + rente	
	aanmerking, ovk
	d.d. 16-02-2011
Eurocommerce Projectontwikkeling B.V.	€ 39.484.576

Bouwbedrijf Wessels -Zekerheden-				
Hypotheek*	Ingeschreven	kadasternr.	gever	onderpand
	8/21-2-2012 2x	63471/25	projectontw.	Diana/Vesta