

## FAILLISEMENTSVERSLAG

Nummer: 2

Datum: 30 juni 2009

Gegevens onderneming : Casa Novo Real Estate B.V.  
Faillissementsnummer : F 08/498  
Datum uitspraak : 11 november 2008  
Curator : mr J.A. van der Meer, mr P.R. Dekker en sinds 19 november  
2008 tevens mr G. Te Biesebeek  
Rechter-Commissaris : mr. M.G.A. Poelman

Activiteiten onderneming : het aankopen en verkopen, huren en verhuren alsmede  
beheren van registergoederen, exploitatie alsmede  
projectontwikkeling daaronder begrepen, zowel in  
Nederland als het buitenland

Omzetgegevens : alleen wat huurinkomsten. Veelal betrekking hebbend op  
privé panden van Wolbers. Administratie is incompleet.

Personeel gemiddeld aantal : nee

Verslagperiode : 03-12-2008 t/m 30 april 2009  
Bestede uren in verslagperiode :  
Bestede uren Totaal : *niet openbaar*  
**Consolidatie:** ;

**In de onderstaande rapportage worden enkel de wijzigingen ten opzichte van het vorige verslag en de in deze verslagperiode relevante feiten vermeld.**

**1. Inventarisatie**

- 1.1 Directie en organisatie : J.H. Wolbers [bestuurder] en L.M.N. van der Putten  
[gevolmachtigde].
- 1.2 Winst en verlies : verlies 2007 € 327.384,=.
- 1.3 Balanstotaal : niet eenvoudig te herleiden uit financiële stukken die  
incompleet zijn. **Ook in de afgelopen verslagperiode is**

*het werkelijke balans totaal per datum faillissement  
niet geduid kunnen worden*

- 1.4 Lopende procedures : nee
- 1.5 Verzekeringen : worden opgezegd. **Zijn opgezegd**
- 1.6 Huur : diverse objecten worden verhuurd. **Huur uit lopende huurovereenkomsten, waaronder Spinozstraat Amsterdam, is geïncasseerd.**
- 1.7 Oorzaak faillissement : Met Easy Life gelieerde vennootschap. Funding vanuit ELI is opgedroogd. **Kennelijk onbehoorlijk bestuur (zie sub 7.5 verslag)**

## **2. Personeel**

- 2.1 Aantal ten tijde van faill. : geen
- 2.2 Aantal in jaar voor faill. : geen
- 2.3 Datum ontslagaanzegging : n.v.t.

## **3. Activa**

### Onroerende zaken

- 3.1 Beschrijving : zie bijlage. **Mutaties/update in bijlage verwerkt**
- 3.2 Verkoopopbrengst : portfeuille wordt door een landelijk opererende makelaar in kaart gebracht. Nog geen zicht op de waarde. **Hypotheekhouders hebben van executierecht gebruik gemaakt, bijstand makelaar gepasseerd**
- 3.3 Hoogte hypotheek : zie bijlage
- 3.4 Boedelbijdrage : in overleg. **Zie bijlage**

### Bedrijfsmiddelen

- 3.5 Beschrijving : inventaris en computer. Verder een Mercedes S klasse 65 AMG. **De Mercedes was in het kader van Financial Lease aan BMW Financial Services (BMWFS) verpand. De ingediende vordering van BMWFS bedraagt € 138.550,14. Daarop komt nog in mindering de opbrengst van de verkoop van de Mercedes. Die is nog niet bekend.**
- 3.6 Verkoopopbrengst : onbekend. Voertuig is inmiddels getaxeerd door Dekra. **Zie boven.**
- 3.7 Boedelbijdrage : in overleg
- 3.8 Bodemvoorzicht fiscus : nee

Vorraden/onderhanden werk

3.9 Beschrijving : nvt

3.10 Verkoopopbrengst : nvt

3.11 Boedelbijdrage : nvt

Andere activa

3.12 Beschrijving : dochtervennootschap in Spanje en participant in VOF Villa Red Sea (*zie bijgewerkte toelichting*).

3.13 Verkoopopbrengst : onbekend

**4. Debiteuren**

4.1 Omyang debiteuren : In onderzoek. *Volgens de laatste bijgewerkte interne cijfers d.d. 14-12-2007 (interne balans van 1-11-2006 tot einde 2007) had failliet vorderingen tot een bedrag van € 4.082.935,23 op voornamelijk gelieerde vennootschappen en personen die thans in staat van faillissement verkeren. Diezelfde partijen beschikten tevens over tegen vorderingen, waardoor per saldo failliet € 592k aan schulden aan de gelieerde vennootschappen had.*

4.2 Opbrengst : onbekend. *Gezien bovenstaande nihil.*

4.3 Boedelbijdrage : nee. N.v.t.

**5. Bank / zekerheden**

5.1 Vordering van bank(en) : creditsaldo op bankrekening ten tijde van faillissement € 118.993,10. Ten gevolge van het eerder door BOOM gelegde beslag en de defacto terugwerkende kracht dient Van Lanschot nog een bedrag van € 32406,- af te dragen. *Door afdracht van € 32.406,18 bedraagt het totale door Van Lanschot op de boedelrekening gestorte creditgeld € 150.774,28.*

5.2 Leasecontracten : BMW Financial lease van de Mercedes S. Zie boven sub 3.5.

5.3 Beschrijving zekerheden : hypotheek op alle panden [*zie mutaties* overzicht]. Pandrecht op de Mercedes [BMW Financial Services]. Zie boven sub 3.5.

5.4 Separatistenpositie : ja

- 5.5 Boedelbijdragen : in overleg, N.v.t. door parate executie zekerheidsgerechtigden.
- 5.6 Eigendomsvoorbehoud : *nee. Canon pretendeert eigendomsrecht op een bij CNRE in kantoor Spechtlaan 6 te Best in gebruik zijnde kopieermachine. De bij Liocorno in gebruik zijnde kopieermachine van Canon op dezelfde kantoorlocatie is ter gelegenheid van het faillissement van Liocorno aan Canon geretourneerd. De andere door CNRE gebruikte kopieermachine is verkocht op de internetveiling van roerende zaken van ELI c.s. Over een en ander wordt met Canon gecorrespondeerd.*
- 5.7 Reclamerechten : nee
- 5.8 Retentierechten : nee
- 7. Rechtmatigheid**
- 7.1 Boekhoudplicht : administratie is incompleet. **Belastingdienst heeft onderzoek in de boeken van CNRE gedaan. Conclusies zijn nog niet bekend.**
- 7.2 Depot jaarrekeningen : nee
- 7.3 Goedk. verkl. accountant : nee
- 7.4 Stortingsverpl. Aandelen : in onderzoek
- 7.5 Onbehoorlijk bestuur : in onderzoek. **Naar het oordeel van curatoren is er sprake van flagrante schending van bestuurlijke verplichtingen, die de conclusie wettigen dat sprake is van kennelijk onbehoorlijk bestuur. Zo is sprake van schending van administratie – en boekhoudplicht en van, kort gezegd, het laten ontstaan van aanzienlijke vorderingen op gelieerde maatschappijen en, het doen van onverantwoorde investeringen zonder voldoende dekking en onderbouwing en volstrekt onvoldoende bestuursverantwoordelijkheid. Bestuurders van failliet zijn zelf tevens in staat van faillissement.**
- 7.6 Paulianeus handelen : in onderzoek. **Nog geen specifieke benadelende handelingen aangetroffen.**

**8. Crediteuren**

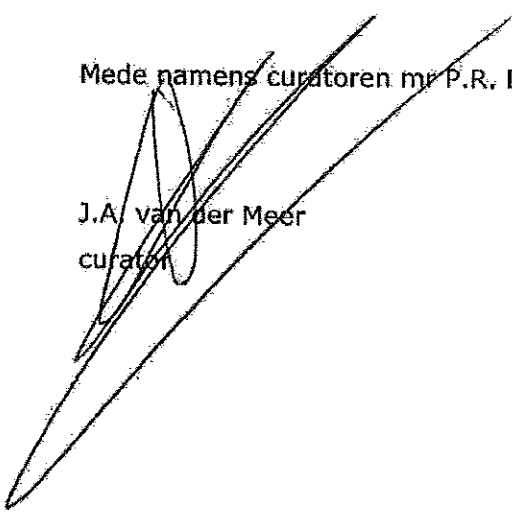
- 8.1 Boedelvorderingen : € 776,59  
8.2 Pref. vord. van de fiscus : onbekend  
8.3 Pref. vord. van het UWV : onbekend  
8.4 Andere pref. crediteuren : onbekend  
8.5 Aantal conc. crediteuren : 13  
8.6 Bedrag conc. crediteuren : € 1.118,570,67 [schuldverplichtingen uit hypotheek nog niet volledig in kaart gebracht].  
8.7 Verwachte wijze van afwikkeling : onbekend

**9. Overig**

- 9.1 Termijn afwikkeling faill. : onbekend  
9.2 Plan van aanpak : verkoop activa, uitzoeken kwesties notariële volmacht, afwickelen correspondentie Canon en verkoop van de og-portefeuille.  
9.3 Indiening volgend verslag : vóór 11-11-2009

**Toelichting**

Mede namens curatoren mr P.R. Dekker en G. Te Biesebeek,



J.A. van der Meer  
curator