

FAILLISEMENTSVERSLAG

Nummer: 1 Datum: 08-12-2008

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 : 11-11-2008 t/m 03-12-2008
Bestede uren in verslagperiode : 150,43
Bestede uren Totaal : 150,43

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.
1.4 Lopende procedures : nee
1.5 Verzekeringen : worden opgezegd
1.6 Huur : diverse objecten worden verhuurd
1.7 Oorzaak faillissement : Met Easy Life gelieerde vennootschap. Funding vanuit ELI is opgedroogd.

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
- 3.2 Verkoopopbrengst : portefeuille wordt door een landelijk opererende makelaar in kaart gebracht. Nog geen zicht op de waarde.
- 3.3 Hoogte hypotheek : zie bijlage
- 3.4 Boedelbijdrage : in overleg

Bedrijfsmiddelen

- 3.5 Beschrijving : inventaris en computer. Verder een Mercedes S klasse 65 AMG.
- 3.6 Verkoopopbrengst : onbekend. Voertuig is inmiddels getaxeerd door Dekra.
- 3.7 Boedelbijdrage : in overleg
- 3.8 Bodemvoorrecht fiscus : nee

Voorraden/onderhanden werk

- 3.9 Beschrijving : nvt
- 3.10 Verkoopopbrengst : nvt
- 3.11 Boedelbijdrage : nvt

Andere activa

- 3.12 Beschrijving : dochtervennootschap in Spanje, zie toelichting en participant in VOF Villa Red Sea.
- 3.13 Verkoopopbrengst : onbekend

4. Debiteuren

- 4.1 Omvang debiteuren : in onderzoek
- 4.2 Opbrengst : onbekend
- 4.3 Boedelbijdrage : nee

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.
- 5.2 Leasecontracten : BMW Financial lease van de Mercedes S

- 5.3 Beschrijving zekerheden : hypotheek op alle panden [zie overzicht]. Pandrecht op de Mercedes [BMW Financial Services].
- 5.4 Separatistenpositie : ja
- 5.5 Boedelbijdragen : in overleg
- 5.6 Eigendomsvoorbehoud : nee
- 5.7 Reclamerechten : nee
- 5.8 Retentierechten : nee

6. Doorstart / voortzetten

Voortzetten

- 6.1 Exploitatie / zekerheden : nee
- 6.2 Financiële verslaglegging : nee

Doorstart

- 6.3 Beschrijving : nee
- 6.4 Verantwoording : nee
- 6.5 Opbrengst : nee
- 6.6 Boedelbijdrage : nee

7. Rechtmatigheid

- 7.1 Boekhoudplicht : administratie is incompleet
- 7.2 Depot jaarrekeningen : nee
- 7.3 Goedk. verkl. accountant : nee
- 7.4 Stortingsverpl. Aandelen : in onderzoek
- 7.5 Onbehoorlijk bestuur : in onderzoek
- 7.6 Paulianeus handelen : in onderzoek

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 kaar 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 en verloop van de og-portefeuille.
- 9.3 Indiening volgend verslag : vóór 11-05-2009

Toelichting

Mede namens curatoren mr J.A. van der Meer en G. Te Biesebeek,

Rosmalen, 1 december 2008

P.R. Dekker, curator

TOELICHTING OP AANVANGSVERSLAG CNRE.

1. Oprichting / bestuur / aandeelhoudersverhoudingen

Er is een nauwe verwantschap tussen Easy Life Investments B.V. [ELI] en CNRE, met name op financieel terrein. CNRE zou de onroerend goed vennootschap worden van de heren Oosterbosch en Wolbers. Zij zouden daarbij een beroep doen op de expertise van de heer Van den Berk. CNRE is op 6 november 2006 van start gegaan en uiteindelijk pas op 27 maart 2007 formeel opgericht. In de voorfase waren de heren Wolbers en Oosterbosch bestuurder. Na oprichting waren de bestuurders Oosterbosch Beheer B.V. [thans failliet], J.H. Wolbers [eveneens thans failliet] en vanaf 5 december 2007 tevens J.C.A. van den Berk. Stichting Wolbers is tussen 21 maart 2007 en 1 mei 2007 nog bestuurder geweest. Op 5 december 2007 is Oosterbosch Beheer B.V. teruggetreden als bestuurder en heeft Oosterbosch zijn aandelenbelang overgedragen.

Van den Berk kende Wolbers vanuit Liocorno, daar was hij adviseur. Van den Berk stond bij Liocorno op de loonlijst voor € 23.148,= per maand. Daarnaast werden autokosten vergoed van ruim € 50.000,= per jaar. Ook kreeg Van den Berk vanuit ELI maandelijks € 200,= betaald alsmede salaris vanuit CNRE. Van den Berk had zijn onderneming [Hypodom te Vlijmen] verkocht aan Wolbers, nadien werd dit een Liocorno vestiging. De aandelen CNRE worden thans gehouden door de heren Wolbers [47,55%], Van den Berk [47,55%] en Van der Putten [4,9%]. Van den Berk is op 30 juni 2008 uitgeschreven als bestuurder van CNRE.

2. Groepsvennootschappen en dochter onderneming

Voor een organigram van het concern waartoe CNRE behoort wordt verwezen naar de publicatie op de site van Easy Life Investments [tab "organigram"]. [www.easylifeinvestments.nl].

CNRE is firmant in VOF Red Sea [kvK 17210304]. Tussen de vennoten is er geen vennootschapakte opgemaakt. De andere vennoten zijn (i) de heer M.J.B. De Bock-van den Krielaars en de heer J.A. Vermelis. De VOF is opgericht op 16 augustus 2008. De doelstelling was het ontwikkelen van appartementen aan de Rode Zee [Egypte]. Curatoren zullen nader onderzoek doen naar de financiële verhoudingen binnen de VOF. Naar zeggen van Van den Berk is er rond de € 300 tot € 400 K geïnvesteerd.

CNRE heeft tevens een Spaanse dochter [100%]. Casa Oasis Real Estate SL ["CORE"]. Deze vennootschap is op 29 mei 2007 ingeschreven in het Handelsregister in Alicante [Spanje]. Bestuurder was de heer Frans Oosterbosch. Onder druk van curatoren CNRE is de heer Oosterbosch recentelijk teruggetreden als bestuurder. CORE is *niet* failliet. Curatoren CNRE hebben in Spanje een nieuwe bestuurder van CORE aangesteld. De Spaanse dochter participeert in een onroerend goed project. Een en ander is verder voorwerp van onderzoek.

Er zijn naar zeggen 18 villa's in Spanje in aanbouw op grond die eigendom is van CORE. Vlak na het faillissement van CNRE is door de heer Oosterbosch nog een voor CORE sterk nadelige overeenkomst getekend met de lokale bouwer [Urbanización Oasis S.L.]. De gronden die eigendom zijn van CORE zijn bij die gelegenheid verkocht [maar nog niet juridisch geleverd] voor ruim € 2.4 miljoen waarbij de bouwer de koopsom mocht verrekenen met hetgeen hij stelt te vorderen te hebben van CORE. Door de, op initiatief van curatoren CNRE tot stand gekomen bestuurswisseling, zal aan de juridische levering geen medewerking worden verleend.

Op 22 augustus 2008 is in opdracht van de heer Oosterbosch een aan CORE toebehorende teruggave omzetbelasting van € 250.000,= overgemaakt naar een "trustrekening" in San Marino. De trustrekening staat mede op naam van Oosterbosch en niet op naam van CORE of CNRE. Ook vanuit ELI is een zeer substantieel bedrag [€ 650.000,=] rechtstreeks overgemaakt naar deze trust. Een en ander is verder voorwerp van onderzoek.

3. Activa van CNRE

CNRE heeft een aantal onroerende zaken aangekocht die voordien van Van den Berk en zijn zakenpartners waren. De zakelijkheid van die transacties zal nader worden onderzocht. Voor een opgave van het onroerend goed waarbij CNRE betrokken is wordt verwezen naar het als **Bijlage 1** aangehechte spreadsheet. Curatoren zijn doende de waarde in kaart te brengen en zullen het beheer van de onroerende zaken in overleg met de betreffende hypotheekbanken onderbrengen bij een professionele partij. Een en ander in de aanloop naar verkoop.

In november 2007 was voor de voltallige [oude en nieuwe] directie en voor de aandeelhouders van **ELI** duidelijk dat er een [toen al] zeer groot gat zat tussen de van inleggers ter belegging [in levenpolissen] ontvangen gelden en hetgeen daadwerkelijk in levenpolissen was belegd. Een deel van de inleg bij ELI was via CNRE in onroerend goed geïnvesteerd. Toen in november 2007 bleek dat er een tekort was van zo'n 14 to 15 miljoen Euro is besloten dat degenen die de grootste onttrekkingen hadden gepleegd zouden moeten terugbetalen. CNRE heeft toen op meerdere onroerende zaken hypotheek gevestigd ter securering van haar terugbetalingsverplichting. Uit de concern administratie blijkt dat CNRE thans een schuld heeft aan ELI van € 4.7 miljoen. Veel reële betekenis had deze afzekering door middel van hypotheek niet, eenvoudigweg omdat er geen dan wel een zeer geringe overwaarde aanwezig was op ondergezette panden. Ook de heren Wolbers en Oosterbosch hebben een schuldverklaring getekend en onroerend goed ondergezet. Ook hier gaat het om een voornamelijk "papieren" zekerheid voor ELI. Echte zekerheid boden deze door hypotheek gedekte schuldbekentenissen niet. Het onroerend goed had maar een beperkte overwaarde. In ieder geval bij lange na niet de bedragen die in de schuldbekentenis genoemd worden. De hypotheek is gevestigd voor al hetgeen ELI van CNRE te vorderen heeft met een maximum aan hoofdsom van € 1.8 miljoen.

In 2008 schijnt de complete portefeuille van CNRE aan **Trevi Fontana GmbH** ["TF"] Baarerstrasse 75 te 6300 Zug Zwitserland, zijnde een onroerend goed vennootschap van de heer Henrik Jan "Harry" Pen, te zijn verkocht.

Mathilde Erf, Capelle aan de IJssel.

Kennelijk ter uitvoering van deze overeenkomst wordt het pand Mathilde Erf 5 in Capelle aan de IJssel op 31 januari 2008 juridisch geleverd aan TF. Het merkwaardige is dat de koopsom van € 2.016.000,= niet is betaald. Volgens de leveringsakte zou de koopsom uiterlijk 1 maart 2008 betaald moeten zijn. Betaling heeft nimmer plaats gevonden.

Battalaan, Maastricht

Met betrekking tot het pand Battalaan 40 te Maastricht is tegenover curatoren verklaard dat er dwang is uitgeoefend jegens een CNRE betrokkenen om mee te werken aan transport aan TF, waarbij de koopsom dan gelijk zou moeten zijn aan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs van € 900.000,=. Dit terwijl het pand door ingrijpende verbouwing fors in waarde was gestegen. Een eerder gesloten koopovereenkomst tussen CNRE en TF spreekt nog over een prijs van € 1.450.000,=. Ondanks de op hem uitgeoefende druk heeft de betrokkene geen medewerking verleend aan deze transactie.

Op 3 juni 2008 heeft Van den Berk ten laste van CNRE een hypotheek gevestigd tot een bedrag van € 1 miljoen, voor al hetgeen CNRE aan hem verschuldigd is. Tot op heden is curatoren niet gebleken van een vordering van Van den Berk op CNRE. Nadien is nog een hypotheek gevestigd [op 5 september 2008] ten behoeve van Fortis Bank N.V. voor al hetgeen deze van CNRE te vorderen heeft. Curatoren zullen de geldigheid van deze hypotheekverlening onderzoeken.

De hypotheek is gevestigd ten laste van CNRE door een medewerker van een notariskantoor, die daarbij naar zeggen gebruik maakte van een notariële volmacht die de heer Wolbers had verleend. Curatoren hebben als voorlopig oordeel dat de reikwijdte van de door de privé persoon Wolbers gegeven volmacht zich niet uitstrekt tot de vennootschap CNRE. Dit zou betekenen dat de betreffende notaris een hypotheek heeft gevestigd ten laste van CNRE, zonder dekkende [door CNRE verstrekte] volmacht. Een en ander is voorwerp van nader onderzoek.

Stationsweg, Leeuwarden

De onroerende zaak is indertijd aangekocht door de heer Van den Berk. De koopsom is volledig gefinancierd met een hypothecaire geldlening bij Van Lanschot met een inschrijving van € 800.000,= plus rente en kosten. Vier maanden na aankoop is de economische eigendom overgedragen aan CNRE. Ten behoeve van ELI is 2^e hypotheek gevestigd tot een bedrag van € 1.8 miljoen. De heer Pen heeft naar zeggen bemiddeld bij de verkoop. De obligatoire koopovereenkomst is door een notarisklerk naar zeggen handelend als gevolmachtigde van Van den Berk getekend. Op 11 juni 2008 is de juridische en economische eigendom overgedragen aan de nieuwe verkrijgers.

In de akte van levering staat vermeld dat verkoper [Van den Berk en CNRE] zouden zorg dragen voor een tussen partijen overeengekomen verbouwing. Ter securering van deze verplichting zouden Van den Berk en CNRE een bouwdepot aanhouden bij de notaris van € 650.000 plus BTW. Kopers kochten het pand in verhuurde staat. Met John Wolbers Financieel Advies Holding B.V. was een vijftien jarig huurcontract gesloten met een huurprijs van € 120.000,= per jaar. Na transport bleek dat er was getransporteerd zonder dat formeel roeyement van de hypotheek van ELI was verkregen. Het gekochte pand is dan ook nog steeds belast met een [thans] eerste hypotheek van ELI. Het depot voor de verbouwing bleek niet gestort en huurder JWFA Holding kan de huur niet betalen omdat de geldstroom via het failliete JWFA B.V. [Liocorno] is opgedroogd. Volgens Van den Berk zou in dit pand een nieuwe vestiging van Liocorno worden geopend. In plaats van een onbelast pand, met een gecureerd bouwdepot en een solide huurder krijgen kopers een pand dat is voorbelast met een hypotheek van € 1.8 miljoen, zonder bouwdepot en met een huurder die failliet dreigt te gaan. Kopers hebben inmiddels via hun advocaat Van den Berk aangesproken tot schadevergoeding en hebben hun vordering ingediend in het faillissement van CNRE.

Van Lanschot N.V. heeft van de opbrengst van dit object een bedrag van ruim € 980.000,= opgevorderd op basis van de hypotheekakte. Het standpunt van curatoren tot op heden is dat Van Lanschot niet meer kan claimen onder de hypotheek dan een hoofdsom van € 800.000,= [de maximale inschrijving] te vermeerderen met de verschuldigde rente. Het gaat hier om een hypotheek ten laste van de heer Van den Berk, die bij de aankoop van het object is verleden. Van Lanschot is om opheldering gevraagd. Van Lanschot houdt de mogelijkheid open dat het bedrag van € 180.000,= ten titel van rente en kosten verschuldigd is.

CNRE maakte voor bijna al haar transacties gebruik van dezelfde notaris. Nagenoeg alle transacties gebeuren op basis van een tweetal notarieel verleden algehele volmachten verleend door de heren Wolbers en Van den Berk.

Bonaire

Voor een onroerend goedproject op Bonaire heeft Van den Berk een bedrag via ELI ontvangen van € 125.000,=. Dit zou bestemd zijn om voor CNRE onroerend goed aan te kopen. Het gekochte object staat op naam van Van den Berk. Er heeft geen economisch eigendomsoverdracht plaats gevonden aan CNRE. Er is geen leningovereenkomst met ELI. Recherche in het Kadaster leert dat verhaalbaarheid van de vordering op Van den Berk problematisch zal gaan worden. Op al zijn onroerend goed is door diverse crediteuren beslag gelegd.

Overige zaken

CNRE hield kantoor in een prestigieus herenhuis aan de Spechtlaan 6 te Best. Dat pand is privé eigendom van Wolbers.

CNRE had de beschikking over een Mercedes S 65 AMG die haar eigendom is, maar die verpand is aan BMW lease. De restschuld op de auto [nieuwwaarde ruim € 330 K] bedraagt thans € 138.000,=.

Onroerende zaken CNRE									
	aankoop door CNRE	hyp 4 52440/130	kad aanduiding	grootte	aankoopsom	aankoopdatum	Inschrijvingen	hyp inschrijving	rangorde
1	omgeving kruisakker 11	5674 TX Nuenen	Nuenen C 3989	22 are 59 ca	€ 587.146,00	08-06-2007	Fortis ELI	€ 1.020.000,00 € 1.800.000,00	1e hyp 2e hyp
2	Kruisakker 11		Nuenen C 3987	5 are 59 ca	€ 662.854,00	08-06-2007	Oude hyp Rabo Fortis ELI	div oude hyp - vervallen? € 1.020.000,00 € 1.800.000,00	1e hyp 2e hyp
3	Battalaan 40	6221 CE Maastricht	Maastricht E 99	1 are 66 ca	€ 900.000,00	11-02-2008 03-06-2008 05-09-2008 06-10-2008	Fortis ASR vd Berk Fortis div personen	€ 450.000,00 € 1.000.000,00 € 1.050.000,00	1e hyp 2e hyp 3e hyp cons beslag
4	Stationsweg 2	8911 AG Leeuwarder	Leeuwarden G 4707	4 are 10 ca	€ 775.000,00	15-08-2007	v Lanschot	€ 800.000,00	1e hyp
	aankoop door CNRE	Ec eigendomsoverdracht			€ 775.000,00	31-12-2007	ec ev overdracht ELI	€ 1.800.000,00	hyp blijft liggen 2e hyptheek
	aankoop door MC v Maastricht en GN de Vries				€ 1.620.000,00	11-06-2008	volle eigendom	€ 1.200.000,00	nw hypotheek
	hyp ook voor krediet aan J Raatjes en Th J de Boer Geerligts [kennelijk de partners]								
5	Mathilde Erf 5	Hyp 4 52811 nr 29	Cap ad Ijssel D 2706	20 are 55 ca.	€ 1.500.000,00	01-08-2007	Van Lanschot	€ 1.300.000,00	1e hypotheek
	aankoop door CNRE	Ec eigendomsoverdracht			€ 1.500.000,00	31-12-2007	ec ev overdracht	€ 1.800.000,00	2e hypotheek
	levering aan Trevi Fontana [niet betaald !]	Hyp 4 54000 nr 78			€ 2.016.000,00	31-01-2008	levering zonder betaling		