

FAILLISSEMENTSVERSLAG

Nummer: 26

Datum: 14 juni 2022

Gegevens onderneming	:	CASA NOVO REAL ESTATE B.V.
Faillissementsnummer	:	F.01/08/498
Datum uitspraak	:	11 november 2008
Curator	:	mr J.A. van der Meer De mrs. G. te Biesbeek en P.R. Dekker zijn op eigen verzoek ontslagen
Rechter-Commissaris	:	mr. M.G.A. Poelman is opgevolgd door mr. S.J.O. de Vries
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
Saldo einde verslagperiode	:	€ 770.577,84
Verslagperiode	:	14 december 2021 t/m 13 juni 2022
Bestede uren in verslagperiode	:	Gelet op onderzoek niet openbaar
Bestede uren Totaal	:	Gelet op onderzoek niet openbaar

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

Informatie die in dit openbaar verslag staat vermeld heeft uitsluitend ten doel schuldeisers conform art. 73a Fw. slechts een globaal en voorlopig inzicht te geven over de stand van zaken en de boedel in dit faillissement op het moment van deze verslaglegging en kan derhalve niet worden beschouwd als een rekening en verantwoording van de afwikkeling van de boedel. Op de inhoud van dit verslag kan derhalve noch in noch buiten rechte een beroep worden gedaan

Consolidatie

De Rechter Commissaris heeft bepaald dat voor wat betreft de kosten de aan failliet gelieerde faillissementen inz. Easy Life c.s. geconsolideerd worden afgehandeld. Bij brief van 8 maart 2010 is voormelde beschikking schriftelijk bevestigd.

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 balanstotaal 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 Spinozastraat Amsterdam, is geïncasseerd. Uit het faillissement van Texdrukkerij Nuene is een slotuitkering van € 8.529,33 ontvangen inzake achterstallige huur
- 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. Zie bijgewerkte OG bijlage. Zie OG bijlage.
Geen mutaties.

- 3.2 Verkoopopbrengst : portefeuille 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. De veiling van de inventaris heeft € 32.337,25 opgeleverd.
- 3.6 Verkoopopbrengst : onbekend. Voertuig is inmiddels getaxeerd door Dekra. Zie boven.
- 3.7 Boedelbijdrage : in overleg
- 3.8 Bodemvoorrecht 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). Mutaties verwerkt in toelichting bij derde verslag. Zie toelichting.
Geen mutaties
CNRE is 100% aandeelhouder van Casa Oasis Real Estate SL (CORE), een Spaanse vennootschap. In opdracht van curatoren heeft een Spaanse advocaat getracht tot een (fiscale)

eindafwikkeling van deze vennootschap te komen. Recent is hij daarin geslaagd. Na ontbinding van deze vennootschap resteert er een eindsaldo ten gunste van CNRE van circa € 35.000,-.

RC heeft toestemming verleend CORE te ontbinden. De curator heeft de jaarstukken gereed gebracht voor het ontbindingsbesluit.

De procedure tot ontbinding van CORE loopt nog via de Spaanse gerechtelijke en fiscale instanties. Verwacht wordt dat e.e.a. nog geruimere tijd in beslag zal nemen.

De procedure is afgerond. Er is een bedrag ad € 29.281,74 in de boedel gevloeid.

3.13 Verkoopopbrengst : € 35.000,-

4. Debiteuren

4.1 Omvang 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 € 32.406,= af te dragen. Door afdracht van

€ 32.406,18 en € 2.140,- bedraagt het totale door Van Lanschot op de boedelrekening gestorte creditgeld € 152.914,28.

- 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. Naar verwachting zal in komende verslagperiode een regeling met Canon kunnen worden getroffen, in overleg met de RC. Canon heeft in afgelopen periode geen initiatief genomen om tot een eindafwikkeling te komen. Zo nodig zal dit in komende verslagperiode worden opgepakt.
- 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. Curatoren zijn nog in afwachting van conclusies Belastingdienst.
Conclusies nog niet bekend.
Het onderzoeksrapport van de Belastingdienst is recent nog eens opgevraagd. De conclusies zullen niet afdoen of bijdragen aan hetgeen hieronder sub 7.5 is vermeld.
- 7.2 Depot jaarrekeningen : nee
- 7.3 Goedk. verkl. accountant : nee

- 7.4 Stortingsverpl. Aandelen : in onderzoek. Niet van toepassing
- 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. Zie 7.1
 Afgerond. Geen specifiek benadelende handelingen aangetroffen.

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen : € 0,00
- 8.2 Pref. vord. van de fiscus : € 0,00
- 8.3 Pref. vord. van het UWV : n.v.t.
- 8.4 Andere pref. crediteuren : onbekend
- 8.5 Aantal conc. crediteuren : 28
- 8.6 Bedrag conc. crediteuren : € 6.918.871,82 erkend + € 3.457.929,- betwist conform PV verificatievergadering 10-05-22
- 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling : Uitkering aan crediteuren met een concurrente vordering (ex art 180 Fw)

9. Procedures

- 9.1 Naam wederpartij: Direktbank N.V.
- 9.2 Aard procedure: Op 11 februari 2008 werd CNRE eigenaresse van de onroerende zaak Alexander Battalaan no. 40 te Maastricht. Het object werd bij akte d.d. 15 februari 2008 ten gunste van Direktbank N.V. – toen nog genaamd Fortis ASR

Hypotheekbedrijf N.V. – bezwaard met hypotheekrecht. Het hypotheekrecht strekte tot zekerheid van terugbetaling van de schuld die J.H. Wolbers had aan Direktbank N.V. De kern van het geschil met Direktbank N.V. gaat over de vraag of Direktbank rechten kan ontleen aan het hypotheekrecht. In overleg tussen partijen is de onroerende zaak verkocht en is de opbrengst in een depot gestort in afwachting van een gerechtelijke uitspraak. Direktbank N.V. heeft de curatoren voor de Rechtbank Oost-Brabant gedaagd en (kort gezegd) gevorderd dat sprake is van een rechtsgeldig hypotheekrecht. De curatoren hebben zich verweerd en gesteld dat geen rechtsgeldig hypotheekrecht is gevestigd (ten gevolge van het ontbreken van een rechtsgeldige titel, onbevoegde vertegenwoordiging en tegenstrijdig belang), alsmede dat voor zover het hypotheekrecht wel is gevestigd dit is vernietigd met een beroep op art. 42 van de Faillissementswet.

9.3 Stand procedure:

De procedure bij de Rechtbank Oost-Brabant staat thans op de rol voor vonnis.

Bij vonnis van 19 februari 2014 van de Rechtbank Oost-Brabant is de vordering van Direktbank N.V. tegen curatoren afgewezen. De vordering van curatoren tegen Direktbank N.V. is toegewezen houdende veroordeling van Direktbank N.V. tot betaling aan curatoren van een bedrag van € 671.000,- te vermeerderen met rente vanaf 26 april 2009.

Curatoren hebben met alle betrokken partijen in deze zaak met toestemming van de Rechter-Commissaris een vaststellingsovereenkomst gesloten inhoudende dat curatoren het door de notaris in depot gehouden bedrag van € 672.000,- uiterlijk 10 juli 2015 zullen ontvangen waarna alle betrokken partijen elkaar algehele en finale kwijting zullen verlenen.

De veilingopbrengst plus rente van in totaal € 747.718,28 is inmiddels op de boedelrekening ontvangen. Daarmee is voor curatoren deze kwestie afgewikkeld.

Werkzaamheden: In procedure zijn de processtukken opgemaakt en is de comparitie van partijen bijgewoond. De vaststellingsovereenkomst is na uitvoerige onderhandelingen vastgesteld en ondertekend.

10. Overig

- 10.1 Termijn afwikkeling faill. : onbekend. Afgelopen verslagperiode zijn er geen relevante mutaties geweest.
Komende periode, dit betreft het eindverslag
Nog niet bekend
- 10.2 Plan van aanpak : faillissement is nauw verbonden met overige Easy Life faillissementen. Afwikkeling van dit faillissement is daarvan afhankelijk.
- 10.3 Indiening volgend verslag : **14 december 2022**

De faillissementen Easy Life Investments B.V., Weso Beheer B.V., Oosterbosch Beheer B.V., Casa Novo Real Estate B.V., John Wolbers Financieel Advies B.V., Advanced Life Settlements Management B.V., J.H. Wolbers en F.H.M. Oosterbosch zijn om meerdere redenen met elkaar verbonden. Hoewel er in de meeste faillissementen geen activiteiten meer plaatsvinden kunnen die faillissementen daarom niet worden afgewikkeld.

De curatoren Dekker en Te Biesebeek zijn op eigen verzoek ontslagen.

Casa Novo Real Estate B.V. heeft geen direct verband meer met andere faillissementen. Nu de CORE-kwestie is afgerond kan dit faillissement worden afgewikkeld.

De stand van de boedel is op dit moment zodanig dat op termijn een uitkering aan concurrente crediteuren is te verwachten. Op 10 mei 2022 heeft een pro forma verificatievergadering op de Rechtbank Oost-Brabant plaatsgevonden, waarin voor een totaalbedrag aan € 6,9 mio aan concurrente vorderingen definitief zijn erkend, inclusief de vordering van ELI van € 4,7 mio. De recent ingediende en verhoogde vordering van Van Maastricht c.s. van € 3,4 mio is geplaatst op de lijst van betwiste concurrente vorderingen. De rechter-commissaris heeft die zaak verwezen naar een renvooiprocedure op 24 augustus 2022 om partijen in de gelegenheid te stellen een minnelijke regeling te treffen ter voorkoming van die renvooiprocedure. Op basis van de huidige stand van de boedel van CNRE is, afhankelijk van de uitkomst van de renvooiprocedure, een uitkering aan concurrente crediteuren te verwachten van circa 10% bij een volledige betwisting van de vordering van Van Maastricht c.s. tot 6% bij een erkenning van de vordering van Van Maastricht c.s..

De afwikkeling van het faillissement van CNRE is afhankelijk van de afwikkeling van het faillissement van Oosterbosch beheer B.V. dat op haar beurt weer afhankelijk is van de afwikkeling van de privé- faillissementen van de bestuurders.

Best, 14 juni 2022

J.A. van der Meer, curator

Tussentijds financieel verslag per 14 juni 2022

Naam	Casa Novo Real Estate B.V.
Curator	mr. J.A. van der Meer
Rechter-Commissaris	mr. S.J.O. de Vries
Insolventienummer	F.01/08/498

A. Baten	Incl. B.T.W.	B.T.W.
1. Aangetroffen middelen		
- bank	€ 152.914,28	
2. Opbrengst verkoop activa		
* Onroerende zaken Battalaan te Maastricht		
- koopsom	€ 672.000,00	
- rente	€ 82.612,48	
	€ 754.612,48	
Af: kosten	€ 6.894,20-	
	€ 747.718,28	
* Bodemzaken		
- inventaris	€ 34.550,65	
Af: Belastingdienst, voorrecht opbrengst bodemzaken	€ -	
	€ 34.550,65	
	€ 782.268,93	
3. Debiteuren	€ -	
4. Bankrente en -kosten	€ 15.923,54	
5. Overige opbrengsten		
- schikking	€ 24.500,00	
- CORE	€ 29.281,74	
- Oosterbosch Beheer (rek.crt. € 585.371,-)	PM	
- huur	€ 12.466,33	
- diversen	€ 200,82	
	€ 66.448,89	
	€ 1.017.555,64	€ -

B. Betaalde boedelkosten		
1. Salaris en verschotten curatoren		€ 195.872,83-
2. Advieskosten	€ 25.264,57-	
3. kosten notaris, deurwaarder, griffierecht, etc.	€ 4.836,74-	
4. Veiligstellen data/ICT	€ 1.071,00-	
5. Vervangen sloten	€ 1.329,65-	
6. Kosten ELI (!!!)	€ 14.703,55-	
7. Diversen	€ 3.899,46-	
	€ 51.104,97-	
	€ 246.977,80-	€ -

C. Thans nog beschikbaar (bijlage 1.)		
Totaal A (incl. BTW)		€ 1.017.555,64
Totaal B (incl. BTW)		€ 246.977,80-
Saldo boedelrekening		€ 770.577,84

D. Te betalen boedelkosten

1. Bijzonder		
a. Salaris en verschotten curatoren		PM
2. Preferent		
3. Concurrent		
a. Rechtbank, griffierecht deponering uitdelingslijst	€	666,00
	€	666,00
	€	-

E. Omzetbelasting

GEFALLEERDE IS NIET OMZETBELASTINGPLICHTIG.

F. Definitief saldo

1. Totaal C. (incl. BTW)	€	770.577,84
2. Terug te ontvangen BTW (E)		NIHL, zie E.
	€	770.577,84

G. Berekening te verdelen actief

1. Bijzonder		
D1a		PM
2. Preferent		
Af te dragen BTW (E)		NIHL, zie E.
3. Concurrent		
D3a	€	666,00
	€	666,00
Voor verdeling beschikbaar actief:	€	769.911,84

H. Berekening omslag in algemene faillissementskosten

Niet relevant

I. Berekening deficit

1. Ingediende preferente vorderingen		
a. Belastingdienst, ex art. 21 IW	€	-
	€	769.911,84
2a. Ingediende en erkende concurrente vorderingen cfr PV verificatievergadering 10-05-22 (28)	€	6.918.871,82
2b. Ingediende en betwiste concurrente vorderingen cfr PV verificatievergadering 10-05-22 (1)	€	3.457.929,00
	Deficit	€ 6.148.959,98-