

**FAILLISEMENTSVERSLAG**

Nummer: 1

Datum: 2 maart 2008

Gegevens onderneming 1 : Euro American International B.V.  
Surséancenummer : S 08.6  
Faillissementsnummer : F 08.73  
Datum uitspraak surséance : 1 februari 2008  
Datum uitspraak faillissement : 7 februari 2008

Gegevens onderneming 2 : Euro-American Investors Group B.V.  
Surséancenummer : S 08.5  
Faillissementsnummer : F 08.72  
Datum uitspraak surséance : 31 januari 2008  
Datum uitspraak faillissement : 7 februari 2008

Curator : mr J.C. Rosenberg Polak  
R-C : mr D. de Loor

Activiteiten onderneming 1 : Holding  
Omzetgegevens : In 2006 ongeveer € 730.000,--.  
Personeel gemiddeld aantal : 1

Activiteiten onderneming 2 : Werkmaatschappij  
Omzetgegevens : Volgens de niet gecontroleerde, niet  
vastgestelde geconsolideerde jaarrekening  
2006 bedroeg de omzet in 2006 ongeveer  
€ 3,74 miljoen.  
Personeel gemiddeld aantal : 12

Verslagperiode : van begin surséances tot 1 maart 2008  
Bestede uren curator in  
verslagperiode : 194 uren.  
Bestede uren P.P.G. de Jong  
c.s.in verslagperiode : rond de 200 uren.  
Bestede uren curator totaal : 194 uren  
Bestede uren De Jong totaal : rond de 200 uren.



## **ALGEMEEN**

### **Karakter onderhavig verslag**

Dit verslag berust voor een zeer groot deel op mondelinge en schriftelijke informatie, waarop nog geen of slechts in geringe mate controle is uitgeoefend. Dit verslag beoogt evenmin om verantwoording af te leggen over de stand van de boedels of daarin volledig inzicht te verschaffen.

Derden kunnen derhalve aan dit verslag geen rechten ontleenen.

### **Afkortingen**

De volgende afkortingen zullen in dit verslag worden gebruikt:

EA-groep	het gehele concern
EAI	Euro American International B.V.
EAIG	Euro-American Investors Group B.V.
INC	Euro American Investors Group USA Inc.
GmbH	Euro American Investors Group GmbH
EAF	Euro American Finance B.V.
EAP	Euro American Participations B.V.
EVF	Euro Vastgoed Fondsen N.V.
EAA	Euro American Advisors Inc.
Ameurco	Ameurco Management Inc.
CREA	Crown Real Estate Advisors Inc.
De Stichting	de Stichting Participanten Euro American International

### **Groepsstructuur**

Met bijlagen I, II, en III wordt beoogd enig inzicht te geven in de structuur van de EA-groep, die afgezien van één project in Frankrijk verder alleen projecten beheert in Nederland en de Verenigde Staten (verder: USA).

Uit bijlage I valt op te maken dat failliet zijn de holding van de EA-groep EAI alsmede de Nederlandse werkmaatschappij EAIG, die de projectactiviteiten in Nederland en Frankrijk onder haar hoede heeft.



De activiteiten in de USA vallen onder INC, welke vennootschap ook thans nog haar gebruikelijke activiteiten uitoefent en waaronder indirect alle projecten in de USA vallen.

## **Bestuur en commissarissen**

### EAI en EAIG

Bestuurder van EAI was H. Bessem Beheer B.V., welke vennootschap begin februari 2008 als bestuurder is afgetreden.

Aangezien EAI op haar beurt weer bestuurder is van EAIG, die op haar beurt weer bestuurder is van vele onder haar hangende vennootschappen, hebben in feite (vrijwel) alle Nederlandse vennootschappen sedert begin februari 2008 geen bestuurder meer en kunnen zij derhalve hun vennootschapsrechtelijke taken en bevoegdheden sedertdien niet meer uitoefenen. Daarover hieronder meer sub Zaakwaarneming.

Commissarissen van EAI waren tot ongeveer medio februari de heren N.J.M. van Ommen en A.M.E. Thewessen.

### INC

Op dit moment zijn de heren Van Ommen en Martojo de bestuurders van INC. INC heeft geen commissarissen.

## **Onderneming tot insolventie**

De activiteiten van de onderneming van de EA-groep bestonden uit het entameren, beheren en afronden van onroerend goed projecten. Deze activiteiten bestonden al ruim 25 jaar.

Zowel in Nederland (in CV-vorm) als in de USA (in de vorm van Maatschappen en Limited Partnerships) werden onroerend goed projecten opgezet.

In Nederland en Duitsland werden daarvoor participanten geworven, die derhalve in feite het "eigen" vermogen per project leverden. Van derden, met name banken en dergelijke instellingen werd het "vreemde" vermogen per project verworven.



De inkomsten die de EA-groep daarmee verwierf vallen in drie soorten te onderscheiden:

- de front-end fee, de vergoeding bij plaatsing van een project;
- de beheersvergoeding, voor het beheren van een lopend project;
- de back-end fee, het winstdeel bij afronding van een project.

Voor zover thans bekend ontving de EA-groep hoge front-end en back-end fees, en relatief lage beheersvergoedingen.

Zolang er derhalve nieuwe projecten werden geplaatst werden front-end fees ontvangen en zolang er projecten succesvol werden afgerond werden er back-end fees ontvangen.

De laatste jaren zijn er slechts beperkt nieuwe projecten geplaatst en weinig projecten succesvol afgerond. Het gevolg was een opdrogen van de inkomstenstroom van de EA-groep.

Om daardoor optredend liquiditeitstekort te ondervangen heeft de EA-groep – voornamelijk via EAF – vanaf 2003 doch in toenemende mate vanaf 2005 gelden geleend van zogenaamde interim-financiers. Deze leningen liepen in beginsel voor beperkte tijd. Ultimo 2006 was deze interim-financiering opgelopen tot circa € 22 miljoen.

Begin september 2007 is de oprichter van de EA-groep, de heer Bessem, overleden en vervolgens hebben de beide commissarissen van EAI getracht de EA-groep in veilig vaarwater te krijgen.

In de herfst van 2007 werd duidelijk dat er opnieuw een liquiditeitsprobleem ontstond. Met behulp van externe adviseurs is getracht een stand-still overeenkomst met de interim-financiers te bereiken. Op één na waren deze bereid daaraan mee te werken.

Doch ook dat bleek uiteindelijk niet voldoende, reden waarom eind januari 2008 voor EAI en EAIG surséance van betaling is aangevraagd.

### **Financiële belangen in EA-groep**

Een grove inschatting van de met de EA-groep gemoeide belangen van derden levert het volgende beeld:



- er is door participanten in de diverse nog niet afgeronde projecten ongeveer € 140 miljoen geïnvesteerd;
- er door de interim-financiers ongeveer € 25 M ter beschikking gesteld;
- er is voor vele honderden miljoenen euro's aan vreemd vermogen verstrekt;
- er is voor vele miljoenen door vennootschappen van de EA-groep intern/onderling ter beschikking gesteld.

### **Activiteiten EAIG**

Uit bijlage II blijkt dat onder EAIG diverse activiteiten vallen. Zie ook bijlage III.

In het geval van EVF is EAIG alleen beheerder.

In het geval van EA HOF II C.V. is EAIG beheerder én indirect zowel beherend vennoot als stille vennoot, dit project staat derhalve zogenaamd op "eigen boek".

In het geval van Warmond II B.V. is EAIG 50% aandeelhouder.

Ten aanzien van de overige nog actieve projecten in Nederland wordt verwezen naar bijlage III, waaruit blijkt welke partijen welke rol spelen in een Nederlands project in C.V.-vorm.

Het Crecy-project in Frankrijk kent een geheel eigen structuur, die in feite uit drie naast elkaar staande onderling verbonden kolommen bestaat, waarin twee CV's en een groot aantal Nederlandse, Luxemburgse en Franse vennootschappen een rol spelen.

Daarnaast verleende EAIG nog een dienst aan participanten in de projecten in de USA, door voor hen tegen betaling de belastingaangiften in de USA te verzorgen.

### **Situatie per eind januari/begin februari 2008**

Ten tijde van de surséanceverlening aan EAI en EAIG was de situatie als volgt:

- EAI had geen liquide middelen;
- EAIG had ongeveer € 30.000,-- aan liquide middelen;
- EAIG had maandelijkse vaste kosten van ongeveer € 300.000,--



- EAI noch EAIG had enig vooruitzicht op ontvangst van liquide middelen op korte termijn.

Derhalve was ondergetekende begin februari 2008 genoodzaakt op grond van artikel 242 Faillissementswet de rechtbank te verzoeken om intrekking van de aan EAI en EAIG verleende surséances en faillietverklaring van beide vennootschappen. Te meer daar pogingen om op hele korte termijn een boedelkrediet te verwerven geen succes hadden.

Ook thans zijn de liquide middelen niet anders dan hiervoor vermeld, waarbij wordt aangetekend dat er uitzicht is op aanvulling van de liquiditeit onder meer door een beoogde transactie (waarover hieronder meer) met de Stichting ter zake van vijf lopende Nederlandse CV-projecten en het Franse CV-project (zie bijlage II).

De gevolgen van het gebrek aan liquide middelen laten zich voor alle duidelijkheid als volgt omschrijven:

- het gehele personeel is ontslag aangezegd;
- geen enkele vennootschap heeft een bestuurder;
- de telefoon is afgesloten, de kopieermachine zal worden weggehaald;
- de leaseauto's van het personeel zijn ingeleverd;
- het computersysteem wordt niet onderhouden en functioneert niet goed meer;
- de premie voor de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering kon niet worden voldaan;
- daaraan is toe te voegen dat het grootste gedeelte van het personeel slechts sedert korte tijd in dienst was, zodat het uiterst moeilijk was en is om op snelle wijze volledige en actuele informatie te verkrijgen.

Kortom, het is vanaf het begin van de surséances in feite roeien met ontbrekende riemen! Het ware naar het voorlopig oordeel van de curator verstandiger geweest om surséance van betaling aan te vragen toen er nog wel liquide middelen waren.



## **Taak en bevoegdheden curator**

Omdat daarover zeker de eerste tijd nogal is gesproken herhaalt de curator hetgeen hij onder andere bij een vergadering van de Stichting – waarop alle Raden van Advies c.q. Raden van Bestuur van alle projecten vertegenwoordigd waren - in de tweede helft van februari 2008 heeft gezegd:

De taak van de curator van EAI en EAIG is in beginsel het behartigen van het gemeenschappelijk belang van de crediteuren van EAI en EAIG. De daartoe strekkende bevoegdheden zijn gebaseerd op de Faillissementswet. Tot zijn taak behoort niet het behartigen van het belang van anderen, zoals participanten in verschillende projecten. Tot zijn bevoegdheden behoort niet het voeren van het bestuur van EAIG of andere vennootschappen waarvan EAIG bestuurder is, dat zijn vennootschapsrechtelijke bevoegdheden die behoren te worden uitgeoefend door de bestuurder van een vennootschap.

Helaas was er geen bestuur, zodat de vennootschapsrechtelijke taken niet konden worden uitgeoefend. In dat verband wordt erop gewezen dat INC wel bestuurders heeft, zodat er in beginsel ten aanzien van de gehele operatie van de EA-groep in de USA niets is veranderd door de faillissementen in Nederland.

## **Zaakwaarneming**

Onder de hiervoor geschetste omstandigheden – er was geen bestuur en dus werd er ook feitelijk over de Nederlandse en het Franse project geen beheer gevoerd – heeft de curator zich genoodzaakt gezien om rond 18 februari 2008 ten behoeve van diverse Nederlandse CV's betalingen te verrichten op facturen die niet op betaling konden wachten, zoals ter zake van:

- omzetbelasting;
- premieopstalverzekering;
- loon van huismeesters;
- vergoeding van de feitelijk beheerder;
- facturen van leveranciers;

etcetera.

