

**FAILLISSEMENTSVERSLAG**

Nummer: 3

Datum: 28 oktober 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

Gegevens onderneming 3 : Euro American Finance B.V.  
Faillissementsnummer : F 08.196  
Datum uitspraak faillissement : 15 april 2008

Gegevens onderneming 4 : EA Holland Retail Fund IV CV en  
: EA Holland Retail Fund IV B.V.  
Faillissementsnummers : F 08.283 en F 08.284  
Datum uitspraak faillissementen: 17 juni 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
Activiteiten onderneming 3	:	Financieringsmaatschappij
Omzetgegevens	:	Niet van toepassing. Deze vennootschap trok alleen zogenaamde interim-financiering van derden aan, waarvan begin 2008 ongeveer € 25 miljoen uitstond excl. rente.
Personeel gemiddeld aantal	:	Geen.
Activiteiten onderneming 4	:	Vastgoedbelegging
Omzetgegevens	:	Niet van toepassing. De commanditaire vennootschap heeft ooit enige onroerende zaken gekocht, welke in november 2007 zijn verkocht.
Personeel gemiddeld aantal	:	Geen.
Verslagperiode	:	van 15 mei 2008 tot 15 oktober 2008
Bestede uren curator in verslagperiode	:	165,83 uren.
Bestede uren P.P.G. de Jong c.s. in verslagperiode	:	61,57 uren.
Bestede uren curator totaal	:	599,33 uren
Bestede uren De Jong totaal	:	396,07 uren.

## **ALGEMEEN**

Dit is het tweede verslag in de faillissementen van Euro American Finance B.V. en EA Holland Retail Fund IV CV en B.V. en het derde verslag in de faillissementen van Euro American International B.V. en Euro-American Investors Group B.V.



## **Delen uit eerdere verslagen**

Voor zoveel voor een goed inzicht gewenst zullen hieronder delen uit eerdere verslagen *schuin gedrukt* worden herhaald.

## **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 ontleen.

## **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.
EA HRF IV	EA Holland Retail Fund IV CV én B.V.
Ameurco	Ameurco Management Inc.
CREA	Crown Real Estate Advisors Inc.
De Stichting	de Stichting Participanten Euro American International

## **Faillissement EAF**

*Deze vennootschap diende om externe kortlopende zogenaamde interim-financiering voor de EA-groep aan te trekken. Reeds in de tweede helft van 2007 kon EAF niet meer aan haar verplichtingen voldoen. EAF heeft aanzienlijke vorderingen op andere vennootschappen van de EA-groep.*



*Teneinde de geldstromen binnen de EA-groep zo goed en zuiver mogelijk te kunnen beheersen en beheren heeft EAF begin april 2008 haar eigen faillissement aangegeven.*

Voor zover thans bekend dienden de door EAF aangetrokken gelden voor projectfinancieringen.

### **Crediteurencommissies**

*Door de rechtbank zijn op verzoek van de interim-financiers, die gelden aan de EA-groep verstrekten via EAF, in april 2008 voorlopige identieke crediteurencommissies benoemd in de faillissementen van EAI en EAF.*

*Met de leden van die commissies, de heren E.A. Brouwer, J.C. Hofman en R.R.J. Moesbergen, zijn afspraken gemaakt over geheimhouding, gebruik van informatie en een handelsverbod.*

Met de crediteurencommissies wordt regelmatig overleg gevoerd, gedeeltelijk tijdens besprekingen, gedeeltelijk schriftelijk. Voor zoveel nodig wordt ook hun advies gevraagd.

### **Groepsstructuur**

*Verwezen wordt naar de bijlagen bij het eerste verslag.*

### **Bestuur en commissarissen**

#### EAI, EAF en EAIG

*Bestuurder van EAI was H. Bessem Beheer B.V., welke vennootschap begin februari 2008 als bestuurder is afgetreden. Enig bestuurder van H. Bessem Beheer B.V. was de begin september 2007 overleden heer Bessem. Voor een korte periode eind januari/begin februari 2008 is een derde bestuurder van Bessem Beheer B.V. geweest, teneinde onder andere de surséanceaanvraag van EAI en EAIG te kunnen doen.*

*Aangezien EAI op haar beurt weer bestuurder was en is van zowel EAF als EAIG, welke laatste op haar beurt weer bestuurder is van vele onder haar hangende vennootschappen, hadden feitelijk (vrijwel) alle Nederlandse vennootschappen sedert begin september 2008 geen bestuurder meer.*

*Commissarissen van EAI waren sedert 1 juni 2003 tot ongeveer medio februari 2008 de heren N.J.M. van Ommen en A.M.E. Thewessen. Vermoedelijk zijn zij of*



*althans één van hen sedert enig moment na het overlijden van de heer Bessem als gedelegeerd bestuurder opgetreden van EAI opgetreden.*

*Door het aftreden van Bessem Beheer B.V. als bestuurder van EAI en van de commissarissen van EAI in februari 2008 hadden daarna in ieder geval vrijwel alle Nederlandse vennootschappen in ieder geval feitelijk geen bestuurder meer.*

#### INC

*De curator (in dit geval van EAI, de 100% aandeelhouder van INC) heeft begin maart 2007 de heer Martojo als bestuurder van INC ontslagen. De heer Van Ommen is toen als bestuurder van INC afgetreden. In hun plaats is de heer D. van der Eems tot bestuurder van INC benoemd.*

#### EA HRF IV

*Beherend vennoot was EA HRF IV B.V., een 100% dochter van EAIG. EAIG was ook de enige commanditaire vennoot.*

*Bestuurder van EA HRF IV B.V. was EAIG.*

#### Overige vennootschappen EA-groep

Voor zover thans bekend zal de kamer van Koophandel voor een aantal van de "sluimerende" vennootschappen van de EA-groep de ontbindingsprocedure in gang zetten.

#### **Transacties met de Stichting**

*Met de Stichting zijn de in het eerste verslag genoemde beoogde transacties tot stand gekomen en nog een aanvullende transactie met betrekking tot Holland Office Fund II CV, een Nederlands project.*

*Dit heeft tot gevolg dat een zestal Nederlandse projecten en het Franse project feitelijk ten beheer aan de Stichting dan wel aan een specifiek voor dat doel opgerichte andere stichting zijn overgedragen.*



Nog dit jaar zijn de jaarcijfers 2007 van de overgedragen projecten (een aantal Nederlandse en het Franse) te verwachten. Daaruit zou kunnen blijken of EAIG van die projecten nog enige opbrengsten te verwachten heeft. Wellicht dat dan ook kan worden vastgesteld wat de positie is van EAF ten opzichte van diverse projecten die mede door haar zijn gefinancierd.

### **Overige transacties**

*Inmiddels is via een aandelentransactie ook EA Warmond II B.V. overgedragen. Tevens is het beheer van EVF, waarvan EAIG slechts beheerder was, overgedragen.*

### **Transactie inzake GmbH**

*De beoogde transactie ter zake van de verkoop van de door EAI in GmbH gehouden aandelen is inmiddels ook tot stand gekomen.*

### **De vennootschappen en projecten in de USA**

*Hiervoor heeft de curator al vermeld dat er bij INC een nieuwe bestuurder is benoemd. Deze bestuurder rapporteert frequent aan de curator over de situatie van zowel de vennootschappen als de projecten in de USA. Afsproken is tevens dat belangrijke (rechts)handelingen in de USA niet dan na overleg met de curator worden verricht.*

*Het doel van het bestuur in de USA is om de financiële belangen van de EA-groep en de participanten in USA-projecten zo goed mogelijk te behartigen en de activiteiten aldaar zo zorgvuldig mogelijk af te wikkelen.*

*Mogelijkheden op termijn met betrekking tot de belangen van de EA-groep in de USA zijn (niet uitputtend):*

- *verkoop van de aandelen in INC;*
- *verkoop door INC van de aandelen in dochtermaatschappijen;*
- *overdracht van het beheer van projecten in de USA;*
- *een combinatie van de voorgaande mogelijkheden.*

*Ten aanzien van de projecten in de USA kan het volgende worden opgemerkt:*

- *het betreft deels projecten voor verkoop van woningen, deels voor verhuur van woningen, deels projecten voor verkoop van grond;*



- er zijn ook enige projecten in de oprichtingsfase;
- er zijn enige projecten voor eigen rekening.

*Eén project (55 West) is al door de financierende bank onder zich genomen. Eén ander project (Capri) is dit jaar in Chapter 11, het Amerikaanse equivalent van surséance van betaling, gegaan.*

*De verhuur-projecten lopen in het algemeen redelijk, de verkoop-projecten hebben te lijden onder de huizen crisis in de USA.*

Er is kort geleden een overeenkomst gesloten waarbij door INC/EAA het beheer van de verhuur-projecten in de USA aan Global State is overgedragen. Daarbij is overeengekomen dat Global State recht heeft op 10% van de uit die projecten te verwachten back-endfees.

De vooruitzichten van de verkoop-projecten zijn slecht hetgeen in ieder geval mede te wijten is aan de huizen crisis in de USA.

Met betrekking tot het project 55 West is een nadere overeenkomst gesloten met de financier SNS Property Finance, welke overeenkomst een verder uitwerking bevat van een rond de jaarwisseling 2006/2007 reeds gesloten overeenkomst. Het project Capri is in Chapter 11 (vergelijkbaar met surséance van betaling).

De jaarcijfers 2007 uit de USA van INC, EAA en Aneurco zijn nog niet beschikbaar.

Enige weken geleden hebben in Nederland vergaderingen plaatsgevonden met de participanten in de projecten in de USA, waar door de directie van INC per project informatie is verstrekt over de ontwikkelingen, waaronder ook het nodige cijfermateriaal.

### **Opbrengsten**

Voor zoveel opbrengsten hieronder niet specifiek worden vermeld wordt verwezen naar de bij dit verslag behorende tussentijdse financiële verslagen van EAI, EAF, EAIG en EA HRF IV.

### **Administratie**

*De gehele administratie is inmiddels uit het bedrijfspannend te Den Haag verwijderd.*

