

In dit verslag worden de werkzaamheden en de stand van de boedel beschreven over de afgelopen periode. De curator baseert zich op aangetroffen gegevens en informatie van derden. De juistheid daarvan staat thans nog niet vast, zodat mogelijkerwijs gegevens en cijfers in een later stadium aanpassing behoeven. Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend. De inhoud van de papieren versie is identiek aan de digitale versie.

Gegevens gefailleerden	:	de besloten vennootschap Dufé Vastgoed B.V. , ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 01050007 en de besloten vennootschap Feenstra Beheer B.V. , ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 01014862, beide gevestigd te (8911 ES) Leeuwarden, Noorderweg 20.
Faillissementsnummers	:	F 11/16-17
Datum uitspraak	:	18 januari 2011
Curator	:	mr. O.A. van Oorschot
R-C	:	mr. J. Smit
Activiteiten onderneming	:	beheer vastgoedportefeuille
Omzetgegevens	:	2008: € 829.000,-- 2009: € 710.000,-- 2010: € 480.000,--
Personeel gemiddeld aantal	:	geen
Saldo verslagperiode	:	€ 13.641,91
Verslagperiode	:	15 februari t/m 15 mei 2011
Bestede uren in verslagperiode	:	37,00
Bestede uren Totaal	:	140,70

1. Inventarisatie

1.1 Directie en Organisatie

Dufé Vastgoed B.V. is een vastgoedonderneming, welke 23 onroerende zaken bezit. Het bestuur wordt gevormd door Feenstra Beheer B.V., waarvan mevrouw T. Feenstra-Mosselman (68 jaar) bestuurster is.

- 1.2 Winst en verlies
Over het jaar 2010 zal een verlies worden geleden van ongeveer € 300.000,--. In het jaar 2008 werd een winst behaald van € 1.000.000,--, hetgeen te maken had met verkoop van onroerend goed. Deze winst is direct uitgekeerd aan de hypotheekhoudende partij ING Bank.
- 1.3 Balanstotaal
Het balanstotaal bedraagt € 5.321.792,--.
- 1.4. Lopende procedures
Volgens de directie zijn er geen lopende procedures.
- 1.5. Verzekeringen
De vennootschap heeft alle nodige verzekering voor de vastgoedportefeuille. Het probleem heeft zich echter voorgedaan dat de verzekeraar, FZM Groep B.V., de verzekeringen heeft stopgezet. Ter voorkoming van eventuele problemen heeft de curator direct zorg gedragen voor financiële middelen – niet vanuit de boedel – om de verzekeringspenningen te betalen. De curator verwacht dat dit een kostenpost betreft van ongeveer € 800,--. De curator zal dit bedrag nog in rekening brengen bij de ING Bank, nu eenmaal deze in beginsel de verplichting heeft zorg te dragen dat de vastgoedportefeuille is verzekerd.

Verslag 2

Het kantoor van de curator heeft aan FZM Assurantiën op 4 februari 2011 een bedrag van € 1.340,32 betaald uit hoofde van lopende verzekeringen. Op dit moment is een bedrag, gelet op het beëindigen van de polissen gerestitueerd aan de curator. De curator zal na indiening van het verslag aan de rechter-commissaris een overzicht verstrekken welke kosten dit precies heeft meegebracht, met een verzoek tot terugbetaling aan het kantoor. De betreffende kosten waren noodzakelijk in verband met het risico van het onverzekerd zijn van de onroerende zaken.

- 1.6 Huur
De curator heeft berekend dat er een totale huuropbrengst is per maand van € 40.000,--. Gelet op een huurstijging vanaf 1 januari 2011 komt de curator nog met concretere gegevens hieromtrent.

De curator heeft zich op het standpunt gesteld dat de huur over de periode 18 januari 2011 t/m 7 februari 2011 in de boedel valt. De bank heeft dit betwist, daar zij van mening is dat de huurtermijnen over de maand januari 2011 reeds verschenen waren op datum faillissement. Dit zou dan met zich meebrengen dat de bank bevoegd was deze huurpenningen te ontvangen.

Partijen hebben afgesproken dat de huurpenningen over de periode 1 t/m 7 februari 2011 ten bedrage van € 9.616,74 aan de boedel worden betaald. Het restant bedrag van € 19.233,49

zal in depot blijven bij de notaris, die tot uitkering zal overgaan aan de partij die juridisch gelijk heeft. De curator dient nog een passende regeling hieromtrent te treffen met de ING Bank.

Verslag 2

Er is tussen de curator en de ING Bank nog geen vergelijk bereikt met betrekking tot het gedeponeerde restant onder de notaris van € 19.233,49. Het komend kwartaal zal de discussie worden voortgezet. De curator heeft als doet dit bedrag nog in de boedel te krijgen, maar de kans is groot dat de ING Bank hiertoe niet overgaat en dat er wellicht een procedure noodzakelijk is om tot vaststelling van het conflict te komen.

1.7 Oorzaak faillissement

Dufé Vastgoed B.V. is hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van Feenstra Beheer B.V., waarvoor ook een fiscale eenheid bestaat. De ING Bank heeft op datum faillissement 18 januari 2011 een totale vordering openstaan van € 8.740.736,93. De Friesland Bank heeft een vordering openstaan van € 2.743.485,68. In totaal is dit een door hypothecaire inschrijvingen gedekte geldlening van € 11.484.222,--. De huidige gemiddelde rente is 5%, hetgeen een minimale rentelast met zich meebrengt van € 574.211,10.

De onderneming werd geleid door de heer Durk Feenstra, een ondernemer die groot is geworden in de verzekeringsbranche en makelaardij. Winsten zijn geïnvesteerd in vastgoed, en de heer D. Feenstra sloot behoorlijke financieringsarrangementen met banken.

Medio 2005 is de heer D. Feenstra branche vreemd gaan investeren. Dit heeft geleid tot opname van grote sommen geld, in totaal tussen de € 3.000.000,-- à € 4.000.000,--. Daarbij heeft de heer D. Feenstra zich hoofdelijk aansprakelijk gesteld in privé, alsmede alle bezittingen van Feenstra Beheer B.V. en Dufé Vastgoed B.V. onder gezet ter zekerheid van nakoming van deze geldleningen. Dit heeft geleid tot een hoge schuldenlast voor een rechtspersoon, welke in beginsel relatief beperkt gefinancierd was.

De branche vreemde investeringen zijn volledig mislukt. De investeringen hadden te maken met Handelshuis Hofman B.V., welk uiteindelijk medio 2008 is gefailleerd. Dit heeft tot gevolg gehad dat alle gedane investeringen zijn verdampt, en de schuldenlast van Dufé Vastgoed is verdubbeld.

De heer D. Feenstra is op 10 augustus 2009 komen te overlijden. Op dat moment zijn zijn zoons Goitzen en Thomas Feenstra naar voren geschoven als directieleden, echter deze twee directieleden hebben de problemen niet kunnen verhelpen.

De bank heeft besloten om op 5 februari 2010 de kredietfaciliteit te blokkeren. De ING Bank heeft vervolgen diverse derden ingeschakeld om te onderzoeken of een herstructurering tot de mogelijkheden behoorde, welk onderzoek geen oplossing heeft aangereikt. Dit heeft ertoe geleid dat de belangrijkste financierder de ING Bank op 16 september 2010 de kredietfaciliteit heeft opgezegd met als datum van opeising 1 november 2010.

Door de opeising van de kredietfaciliteit stonden de bestuurders voor een voldongen feit. Het bestuur is vervolgens overgedragen aan de echtgenote van de heer D. Feenstra, waarna nog gepoogd is overeenstemming te bereiken op de onroerend goed portefeuille van de ING Bank aan te kopen voor € 4.000.000,--. De ING Bank heeft dit niet geaccepteerd, en uiteindelijk een koopovereenkomst gesloten met de heer E. Rondema, althans LMG Vastgoed B.V., voor de prijs van € 4.875.000,--.

Daar deze transactie spoedig gevolgd zou worden door een faillissement, hebben partijen besloten op eigen aangifte het faillissement aan te vragen, om zodoende te voorkomen dat wellicht achteraf wanneer er voor faillissement geleverd zou worden, de curator de transactie als paulianeus zou aanduiden.

De oorzaak van het faillissement is derhalve gegeven in de toename van de schuldenlast van de rechtspersoon door branche vreemde investeringen, opzegging van de ING Bank van het krediet, mede verband houdende met de afwaardering van de vastgoedportefeuille in verband met de kredietcrisis, alsmede het te risicovolle ondernemen van de heer D. Feenstra.

2. Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faillissement : 0
- 2.2. Aantal in jaar voor faillissement : 0
- 2.3. Datum ontslagaanzegging : niet van toepassing

3. Activa

Onroerende zaken

3.1. Beschrijving

De activa bestaat uit totaal 23 onroerende zaken conform aangehechte lijst.

Verslag 2

De activa bestaat in totaal niet uit 23 onroerende zaken, maar uit 24. Enige tijd na het afwickelen van de grote transactie is gebleken, dat er nog een woonboot in de boedel is. Deze woonboot is gefinancierd bij de Rijnlandse Hypotheekbank met een hypothecaire inschrijving van ruim € 80.000,--.

De curator heeft inmiddels contact gehad met medewerkers van de Rijnlandse Hypotheekbank. Afgesproken is dat de curator alle zekerheidsstukken toegezonden krijgt en een taxateur opdracht geeft tot taxatie van de woonboot. Vervolgens zal er een termijn worden genomen om tot onderhandse verkoop van de woonboot over te gaan. De curator heeft reeds een bieding binnen en verwacht dat er wellicht meer gegadigden zijn.

3.2 Verkoopopbrengst

De verkoopopbrengst van de activa zal zijn € 4.875.000,--. Daarnaast zal de koper de zakelijke lasten van het vastgoed aan de boedel betalen, een bedrag van ongeveer € 20.000,--.

3.3 Hoogte hypotheek

De hoogte van de hypothecaire inschrijvingen van de ING Bank en de Friesland Bank bedragen totaal € 11.484.222,--.

3.4 Boedelbijdrage

De curator is lang doende geweest om een boedelbijdrage vast te stellen met de banken. De banken wilden een zeer beperkte boedelbijdrage betalen en uiteindelijk is een bedrag van € 25.000,-- overeengekomen. Naast dit bedrag is er een bedrag van € 9.616,74 aan de boedel toegefallen, alsmede een bedrag in verband met de kosten van de onroerende zaken ten bedrage van € 22.116,10. In totaal is er derhalve naar aanleiding van de transactie met de ING Bank een bedrag van € 56.732,84 ontvangen.

Verslag 2

De curator zal met de Rijnlandse Hypotheekbank conform de separatistenregeling een vergoeding afspreken. De doelstelling van de curator is om zorg te dragen dat de woonboot wordt verkocht tegen een waarde hoger dan de hypothecaire geldlening, waardoor de boedel wordt gebaat.

Bedrijfsmiddelen

3.5 Beschrijving

De directie heeft aangegeven niet meer over bedrijfsmiddelen te beschikken van Dufé Vastgoed B.V. De curator zal nog onderzoek doen naar eventuele bedrijfsmiddelen. De curator kan zich namelijk niet voorstellen dat er in het geheel geen bedrijfsmiddelen meer zijn. Niettemin zullen deze beperkt zijn.

Verslag 2

De curator heeft meermaals met de directie gesproken over de bedrijfsmiddelen. De curator zal nog aan de hand van de inventarislijst uit de jaarrekening samen met de bestuurder nagaan waar bepaalde roerende zaken zijn. De curator herhaalt dat dit zeer beperkte kantoormiddelen zijn met beperkte waarde.

3.6 Verkoopopbrengst : niet van toepassing

3.7 Boedelbijdrage : niet van toepassing

3.8 Bodemvoorrecht fiscus : niet van toepassing

Voorraden/onderhanden werk

3.9 Beschrijving

Er is geen sprake van voorraden of onder handen werk.

3.10 Verkoopopbrengst : niet van toepassing

3.11 Boedelbijdrage : niet van toepassing

Andere activa

3.12 Beschrijving

De curator heeft op dit moment geen andere activa aangetroffen dan de onroerende zaken.

3.13 Verkoopopbrengst : niet van toepassing

4. Debiteuren

4.1. Omvang debiteuren

Op dit moment is het nog onduidelijk wat de omvang van de debiteuren is. De ING Bank heeft aangegeven dat Dufé Vastgoed B.V. leningen heeft uitstaan bij diverse derden. Deze leningen zijn of slecht gedocumenteerd, of oninbaar. Met de advocaat (kantoor DLA Piper te Amsterdam) van de ING Bank is afgesproken dat er een overzicht van de debiteuren wordt verstrekt met de daarbij behorende pandaktes. Dit overzicht is nog niet ontvangen. De curator zal zo spoedig mogelijk hieromtrent helderheid geven.

Verlag 2

Gelet op de vrij intensieve discussie met de ING Bank, heeft de ING Bank niet de pandaktes verstrekt met betrekking tot de debiteuren. De curator zal de ING Bank nogmaals herinneren aan de toezegging die ze heeft gedaan. Het punt is echter dat de debiteuren zeer oud zijn en slecht gedocumenteerd. Vele posten worden betwist, zodat er een vergaand debiteurenrisico is. De curator zal bezien welk standpunt hij inneemt, nadat de ING Bank wellicht stopt met het incasseren van de bepaalde debiteuren.

4.2 Opbrengst : niet van toepassing

4.3 Boedelbijdrage : niet van toepassing

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en) : ING Bank: € 8.740.736,93
Friesland Bank: € 2.743.485,69

Verlag 2

De curator heeft nog geen overzicht van de bank gekregen wat de huidige schuldenstand is naar aanleiding van de verkoop van de onroerende zaken. De curator zal komend kwartaal

rekening en verantwoording van de banken verlangen, waarna nieuwe bedragen in dit verslag zullen worden genoemd.

- 5.2 Leasecontracten : niet van toepassing
- 5.3 Beschrijving zekerheden
De zekerheden betreffen de 23 onroerende zaken. De curator heeft alle hypothecaire aktes doorgenomen en gecontroleerd, en de indruk is dat de zekerheden juist zijn gevestigd.
- 5.4 Separatistenpositie
De banken zijn op 24 december 2010 overeenkomsten aangegaan met LMG Vastgoed B.V. ter verkoop van de onroerende zaken. Feitelijk is dit natuurlijk Dufé Vastgoed B.V. geweest, maar de betreffende transactie is geheel begeleid door de bank. De akte van levering wordt bij dit faillissementsverslag aangehecht, alsmede de taxatierapporten door Dijkstra Bedrijfsmakelaars.
- 5.5 Boedelbijdrage
Verwezen wordt naar punt 3.4 van dit verslag.
- 5.6 Eigendomsvoorbehoud : niet van toepassing
- 5.7 Reclamerechten : niet van toepassing
- 5.8 Retentierechten : niet van toepassing
- 6. Doorstart/voortzetten**
- 6.1 Beschrijving : niet van toepassing.
- 6.2 Verantwoording : niet van toepassing.
- 6.3 Opbrengst : niet van toepassing.
- 6.4 Boedelbijdrage : niet van toepassing.
- 7. Rechtmatigheid**
- 7.1 Boekhoudplicht
Voor zover de curator thans kan nagaan, is voldaan aan de boekhoudplicht.
- 7.2 Depot jaarrekeningen
Alle jaarrekeningen zijn gedeponeed.
- 7.3 Goedkeurende verklaring accountant
Er liggen goedkeurende verklaringen van de accountant.

- 7.4 Stortingsverplichting aandelen
De curator heeft de stortingsverplichting nog in onderzoek.

Verlag 2 De curator is dit kwartaal niet toegekomen om het bestuur te confronteren met de vraag of aan de stortingsverplichting is voldaan. Het probleem daarbij is dat de B.V. een belangbestaande rechtspersoon is, zodat het niet eenvoudig zal zijn een en ander te achterhalen.

- 7.5 Onbehoorlijk bestuur
De curator zal in de volgende fase onderzoeken of er sprake is van onbehoorlijk bestuur. Het probleem is echter wel, dat de nalatenschap van de heer D. Feenstra beneficiair is aanvaard, daar deze grote schulden heeft. Anders gezegd: op voorhand staat vast dat er geen verhaal mogelijk is.

Verlag 2 De curator is van mening dat het in dit faillissement verder geen nut heeft onderzoek te doen naar onbehoorlijk bestuur. Zoals reeds aangegeven staat op voorhand vast dat verhaal niet tot de mogelijkheden behoort. Dit brengt met zich mee dat vergaand onderzoek alleen maar kosten met zich mee zal brengen en geen baten.

- 7.6 Paulianeus handelen
Op dit moment is er geen indicatie van paulianeus handelen.

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen : Op dit moment zijn er geen boedelvordering ontstaan.
- 8.2 Pref. vordering van de fiscus : € 21.899,--
- 8.3 Pref. vordering van het UWV : niet van toepassing
- 8.4 Andere preferente crediteuren : niet van toepassing
- 8.5 Aantal concurrente crediteuren : 10
- 8.6 Bedrag concurrente crediteuren : € 40.968,70

Daarnaast speelt het volgende. De onderneming heeft van een zestal deposanten een bedrag van ongeveer € 350.000,-- ontvangen als 'investeringsbijdrage'. Deze bedragen zullen niet kunnen worden terugbetaald door de onderneming. De curator is thans onderzoekende wat er precies is gebeurd, en heeft alle deposanten een brief gestuurd om opgave te doen van hun vordering. Op dit moment hebben drie deposanten zich gemeld: één deposant met een

bedrag van ruim € 182.000,--, een tweede deposant met een bedrag van bijna € 10.000,-- en een derde deposant van ruim € 42.000,--.

De curator zal nog afzonderlijk gesprek aangaan met deze deposanten. Het lastige is dat de deposanten contact hebben opgenomen de Leeuwarder Courant. Dit brengt met zich mee dat in de media aandacht gegeven zal worden aan dit de deposito systeem. Het deposito systeem is slecht, maar het aantal personen is feitelijk gelukkig beperkt.

De curator zal nog aparte besprekingen houden met de deposanten om een uitleg te geven van de situatie. Hoogstwaarschijnlijk zal de curator geen oplossing hebben.

Verlag 2

De curator heeft een collectieve bespreking gehouden met de deposanten. Deze bespreking is informatief geweest, waardoor vrij snel de deposanten hun lot hebben aanvaard. De curator is niet op de hoogte of de deposanten wellicht uit hoofde van onrechtmatig handelen een procedure tegen de familie van de heer Feenstra hebben opgestart. De kans dat hiervan sprake is, is zeer klein, nu eenmaal alle deposanten het besef hadden dat zij een onjuiste investering hebben gedaan.

De gevolgen voor enkele deposanten zijn echter vergaand, daar deze grote bedragen hebben geïnvesteerd. De curator kan in deze echter geen helpende hand bieden en beschouwt dit onderwerp dan ook als afgedaan.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Het komende kwartaal verwacht de curator nader onderzoek te doen in de administratie van de onderneming. De curator wenst te controleren of er sprake is van ongeoorloofde onttrekkingen. Voorts zal de curator een bespreking houden met de deposanten.

Wanneer deze werkzaamheden zijn verricht, verwacht de curator relatief snel dit faillissement te kunnen afsluiten.

Verlag 2

De curator verwacht een aantal onderwerpen nog het komende kwartaal af te wikkelen en is afhankelijk van de verkoop van de woonboot. De curator verwacht dat dit faillissement derhalve nog minimaal 6 maanden in behandeling is.

9. Procedures

- 9.1 Naam wederpartij(en) : niet van toepassing.
- 9.2 Aard procedure : niet van toepassing.
- 9.3 Stand procedure : niet van toepassing.

10. Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement : 1 jaar

10.2 Plan van aanpak :

Verlag 2

De curator zal ten eerste nader overleg voeren met de ING Bank aangaande de gedeponeerde huurpenningen. Ten tweede zal de curator nog een overzicht opstellen aangaande de vooruit betaalde verzekeringen en ten slotte zal de curator inspanning ondernemen om tot verkoop van de woonboot over te gaan.

10.3 Indiening volgend verslag : over drie maanden.

Leeuwarden, 31 mei 2011

Oscar van Oorschot,
curator