

## Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73a Fw.)

<b>nr:</b>	5
<b>datum:</b>	2 september 2015
<b>Gegevens onderneming:</b>	Centurion vastgoed B.V.
<b>Faillissementsnummer:</b>	C/05/14/754 F
<b>Datum uitspraak:</b>	31 juli 2014 onder intrekking van de eerder op 25 juli 2014 verleende voorlopige surseance van betaling
<b>Gegevens onderneming:</b>	Stichting Derdengelden Centurion
<b>Faillissementsnummer:</b>	C/05/14/1082 F
<b>Datum uitspraak:</b>	14 oktober 2014
<b>Curator:</b>	W.W. Korteweg
<b>R-C:</b>	mevrouw mr. A.M.P.T. Blokhuis
<b>Activiteiten Centurion Vastgoed B.V.:</b>	beleggingsinstelling met beperkte toetreding/financieren van vastgoedprojecten
<b>Omzetgegevens Centurion Vastgoed B.V.:</b>	2013 € 2.604.536,--; 1 <sup>e</sup> halfjaar 2014 € 1.321.025,--, e.e.a. volgens concept interne cijfers
<b>Personeel gemiddeld aantal:</b>	7
<b>Saldo einde verslagperiode:</b>	Centurion Vastgoed B.V. € 393.214,04 Stichting Derdengelden Centurion € 1.708.203,51
<b>Verslagperiode:</b>	1 juni 2015 t/m 31 augustus 2015
<b>Bestede uren in verslag periode:</b>	Centurion Vastgoed B.V. 31,35 uren St. Derdengelden Centurion 0,50 uren
<b>Bestede uren totaal:</b>	Centurion Vastgoed B.V. 483,10 uren St. Derdengelden Centurion 4,30 uren

### Algemeen

Dit is het derde gecombineerde verslag in zowel het faillissement van Centurion Vastgoed B.V. als dat van Stichting Derdengelden Centurion; vanwege de nauwe verwevenheid tussen beide faillissementen en het feit dat in het faillissement van de stichting naast de aanzienlijke schuld aan Centurion Vastgoed B.V. slechts één concurrente crediteur van € 66,55 bekend is, ligt een geconsolideerde afwikkeling voor de hand. In dit en latere verslagen zal waar nodig stil gestaan worden bij de eventueel afzonderlijk in het faillissement van de stichting van belang zijnde ontwikkelingen; indien in deze verslagen gesproken wordt over 'Centurion' zal daar Centurion Vastgoed B.V. bedoeld worden, tenzij anders vermeld. Voor zover op enig moment mocht blijken dat geconsolideerde afwikkeling toch niet wenselijk/mogelijk is, zal en kan daar uiteraard op teruggekomen worden.

### 1. Inventarisatie

#### 1.7 Oorzaak faillissement

De heren (feitelijk) bestuurders van Centurion Vastgoed B.V. zitten op moment van dit verslag nog steeds in voorarrest; de volgende zitting waarop een eventuele verlenging aan de orde is, staat gepland voor 21 september 2015. Met de bevindingen van de FIOD en/of Openbaar Ministerie ben ik onbekend, anders dan hetgeen in de media daarover geschreven is.

## 3. Activa

### *Onroerende zaken*

#### 3.1 Beschrijving

Centurion bezit zelf geen onroerende zaken; zij is via haar dochtervennootschappen Centurion Projects & Development S.A. en Centurion Real Estate S.A. aandeelhouder in diverse vennootschappen naar het recht van Costa Rica die op hun beurt de eigendom bezitten van diverse onroerende zaken in Costa Rica.

Met voortvarendheid is in de afgelopen verslagperiode verder gegaan met de verkoopactiviteiten van zowel de percelen behorende tot het Pacific Gardens project, als het ooit als eerste door Centurion aangekochte terrein van ruim 19 hectare groot dat bekend staat als het project Vista Verde.

Laatstbedoeld terrein is volgens de concept jaarrekening per 30-06-2014 door Centurion aangekocht voor een bedrag van ongeveer € 890.000,--. Daarnaast is aan de Costa Ricaanse dochtervennootschap waarin dit terrein is ondergebracht volgens diezelfde jaarrekening een lening verstrekt van bijna € 618.000,--; waarvoor die lening is verstrekt, is onbekend. Een tweetal op dit moment beschikbare biedingen op dit terrein duiden op een marktwaarde van slechts enige tienduizenden euro's, derhalve een fractie van het in dit terrein geïnvesteerde bedrag. Het betreft een nauwelijks begaanbaar terrein dat bovendien geen eigen uitweg heeft naar de openbare weg; verkoop aan een andere partij dan aan één van de eigenaren van de aanliggende terreinen, is daarom eigenlijk niet denkbaar. Het is voor mij op basis van de mij beschikbare informatie onbegrijpelijk, dat ooit het idee bestaan kan hebben dat een dergelijk terrein daadwerkelijk ontwikkeld zou kunnen worden tot een terrein met vakantiewoningen. Dit oordeel staat los van het feit, dat op het terrein in het geheel niet gebouwd mag worden zodat de waarde dus reeds om die reden veel lager ligt dan dat er ooit voor betaald is. Volgens zeggen van de directie van Centurion, bleek pas na aankoop van het terrein – en de gedeeltelijke doorverkoop aan beleggers – dat ter plaatse nooit vergunning verkregen zou worden voor de bouw van woningen en dat zij dus slachtoffer geworden was van fraude door de verkoper. Het valt te betwijfelen of dit een juiste lezing is; er bestaan namelijk aanwijzingen dat Centurion op moment van de betaling van genoemde koopsom al wist, dat er geen vergunning was/zou komen voor de bouw van woningen.

De zeer intensieve verkoopactiviteiten met betrekking tot de tot Lomas del Mar behorende Pacific Garden percelen hebben tot nu toe niet geleid tot concrete biedingen. Met ongeveer 20 partijen zijn tot nu toe gesprekken gevoerd over een mogelijke verkoop; dit heeft er toe geleid, dat op dit moment met één partij intensief onderhandeld wordt en de hoop bestaat dat op redelijk afzienbare termijn door die partij een concreet bod gedaan zal worden. Het kost echter aanzienlijk meer tijd dan ten tijde van mijn vorige verslag verwacht. Het feit dat bedoelde partij zeer serieus lijkt, weerhoudt ons er niet van om in dit stadium te blijven proberen ook andere partijen te interesseren in deze percelen; het is echter niet gemakkelijk om dergelijke partijen te traceren, omdat in Costa Rica veel te koop staat als gevolg van de economische omstandigheden daar en elders in de wereld; de deviezenbepalingen in de USA spelen ons daarbij ook parten.

Met zekerheid kan nu al wel reeds gesteld worden dat de verwachte opbrengst van ook dit – in waarde gezien voor de boedel belangrijkste – bezit niet in de buurt zal komen van het ter zake van de aankoopssommen en de ontwikkeling van deze percelen door Centurion volgens de administratie van Centurion geïnvesteerde bedrag van ruim € 10 miljoen.

De in gang gezette actie om te komen tot een aanzienlijke verlaging van de jaarlijks verschuldigde kosten in verband met onderhoud etc. van de tot Lomas del Mar behorende gezamenlijke delen, zoals de wegen etc. heeft vruchten afgeworpen; deze zijn verlaagd tot USD 25.000,-- per jaar. In vergelijking: voorafgaand aan het faillissement bedroegen deze kosten totaal ruim USD 60.000,-- per jaar.

## 3.2 Verkoopopbrengst

Naast de gerealiseerde opbrengst van € 141.714,71 in verband met de verkoop van een modelwoning nog geen opbrengsten uit verkoop gerealiseerd.

## 3.5 Werkzaamheden

De verkoop van de kavels en – zolang niet verkocht – nemen/organiseren van maatregelen ter behoud van (waarde van) de kavels.

## *Andere activa*

### 3.15 Beschrijving

De waarde van het 33,3 % belang in New Ottley's Holding Ltd. te St. Kitts valt nog niet in te schatten. Ter zake zijn geen ontwikkelingen te melden.

### 3.16 Verkoopopbrengst

Naast het reeds eerder gemelde bedrag van € 29.972,29 aan restituties, is er nog geen opbrengst gerealiseerd.

### 3.17 Werkzaamheden

Nader onderzoek naar de (waarde van de) deelneming in genoemde Ltd. en de mogelijkheden om die ten behoeve van de boedel te gelde te maken.

## **4. Debiteuren**

### 4.1 Omvang debiteuren

Mede in verband met de aanhouding van de heren Van Eck en Snijsheuvel, kon ten aanzien van de vorderingen op hen geen nadere resultaat geboekt worden.

### 4.4 Werkzaamheden

Werkzaamheden zullen worden hervat, indien blijkt van mogelijkheden tot verhaal.

## **6. Doorstart / voortzetten onderneming**

### *Voortzetten*

### 6.1 Exploitatie / zekerheden

De inspanningen in het kader van de voortzetting beperken zich op dit moment tot het (toezicht op het) onderhoud van terreinen en de nog resterende modelwoning; e.e.a. met het oog op verkoop op zo kort mogelijke termijn tegen een zo hoog mogelijke opbrengst.

### 6.2 Financiële verslaglegging

Zie aangehecht de tussentijdse financiële verslagen in het faillissement van Centurion Vastgoed B.V. en Stichting Derdengelden Centurion.

### 6.3 Werkzaamheden

Onderhoud van één modelwoning en de nog onbebouwde terreinen met het oog op de verkoop daarvan.

## **7. Rechtmatigheid**

### 7.1 Boekhoudplicht

Voor zover het er naar uit ziet, is – wellicht met uitzondering van de beginperiode - aan de boekhoudverplichting voldaan; de gehele administratie - zowel de fysieke als de digitale - is

overgebracht naar mijn kantoor; deze administratie is/wordt ook door FIOD-medewerkers onderzocht. Aan die administratie is toegevoegd de digitale administratie van Centurion Projects & Development S.A. en Centurion Real Estate S.A.

## 7.5 Onbehoorlijk bestuur

Is blijvend onderwerp van nader onderzoek. Hetgeen in de afgelopen verslagperiode nader gebleken is, bevestigt alleen maar de conclusie dat in vele opzichten sprake is geweest van onbehoorlijk bestuur. De van beleggers ontvangen inleg is o.a. besteed aan veel te hoge aankooprijzen van - deels zelfs waardeloze - terreinen/deelnemingen en overigens opgegaan aan niet marktconforme extreme kosten van een veelheid aan externe adviseurs, excessieve kosten van de directie voor verblijf, vervoer en vertier, alsook naast de riante managementvergoedingen aan zichzelf – onder de noemer ‘rekening-courant participanten’ – zonder enige zekerheid verstrekte leningsfaciliteiten van in totaal tenminste € 750.000,--. In hoeverre het echter zinvol is om in een civiele procedure vergoeding van de geleden schade te gaan vorderen, is echter maar zeer de vraag; tot nu toe zijn mij namelijk geen vermogensbestanddelen van enig belang bekend geworden.

## 7.6 Paulianeus handelen

Mij zijn op dit moment geen rechtshandelingen bekend waarvan het zinvol zou kunnen zijn de nietigheid in te roepen.

## 7.7 Werkzaamheden

Onderzoek/ ondersteuning geven aan onderzoek van de administraties van gefailleerden en de in Costa Rica gevestigde dochtervennootschappen.

## 8. **Crediteuren**

### 8.1 Boedelvordering

De ontstane boedelvorderingen bestaan uit :

- de kosten van onderzoek en ondersteuning in Costa Rica,
- de door UWV overgenomen loonverplichtingen (tot nu toe is ingediend een bedrag van in totaal € 103.772,49 wegens loonvordering over de opzegtermijn en premie werkgeversdeel SV),
- de (eventueel resterende) huurverplichtingen ten aanzien van het kantoorpand aan de De la Reijstraat te Arnhem
- de kosten van de door mij en mijn medewerkers gewerkte uren.

### 8.2 Preferente vordering van de fiscus

De belastingdienst heeft een preferente vordering van € 27.686,-- ingediend wegens onbetaalde loonheffing.

### 8.3 Preferente vordering van het UWV

UWV heeft een preferente vordering ingediend van in totaal € 6.860,49 ter zake van loonvordering en premie werkgeversdeel SV.

### 8.4 Andere preferente crediteuren

Er hebben zich nog geen overige crediteuren gemeld.

### 8.5 Aantal concurrente crediteuren

Ik ga uit van een aantal van ongeveer 650, namelijk het aantal beleggers, vermeerderd met een klein aantal leveranciers etc. Op dit moment hebben 456 crediteuren – waarvan 448 beleggers - een vordering ingediend in het faillissement van Centurion Vastgoed B.V. en 1 in het faillissement van St. Derdengelden Centurion.

## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Op basis van bij het begin van dit faillissement verkregen informatie heb ik de verwachting uitgesproken dat de concurrente vorderingen ongeveer € 27.000.000,-- zouden moeten bedragen; ik ga nog steeds uit van de globale juistheid van die verwachting. De halfjaarcijfers per ultimo juni 2014 geven aan dat het totaal van de verplichtingen aan de beleggers niet meer zou kunnen bedragen dan ruim € 18,6 miljoen, doch dat bedrag lijkt op basis van de tot nu toe verwerkte vorderingen van 448 beleggers te laag. Immers, tot op heden is een totaalbedrag van € 20.267.240,27 ingediend in het faillissement van Centurion Vastgoed B.V. waarvan de beleggers een bedrag van € 20.229.235,52 vertegenwoordigen. Ik zal nader onderzoek doen naar dit verschil.

Anders dan de vordering van € 66,55, zijn in het faillissement van St. Derdengelden Centurion geen vorderingen meer ingediend; Centurion is – zoals bekend - de enige andere crediteur in dat faillissement, namelijk voor een bedrag van ruim € 2,6 miljoen.

## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

De hoop bestaat op tenminste een gedeeltelijke uitkering aan de concurrente crediteuren; dat ligt ook in de lijn der verwachtingen, doch de hoogte van de uitkering is direct afhankelijk van de snelheid waarmee de kavels in Costa Rica verkocht zullen kunnen worden en de daarbij te realiseren opbrengst.

## 8.8 Werkzaamheden

Verwerking van de vorderingen die nog ingediend worden, cq onderzoek naar het hierboven onder 8.6 genoemde verschil.

## **10. Overig**

### 10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Gelet op de stand van zaken op dit moment en hetgeen nog afgewikkeld moet worden, moet rekening gehouden worden met een langere termijn van afwikkeling.

### 10.2 Plan van aanpak

- toezien op onderhoud van de modelwoning en de onbebouwde kavels te Costa Rica;
- het (doen) initiëren van alle denkbare verkoopinspanningen leidende tot verkoop van de modelwoning en de nog onbebouwde kavels op zo gunstige mogelijke voorwaarden;
- onderzoek naar de mogelijkheden van verkoop van het aandelenbezit in New Ottley's Holding Ltd. te St. Kitts;
- zodra dat zinvol blijkt, incasso van de vorderingen op de (feitelijk/voormalige) bestuurders van Centurion Vastgoed B.V.;
- voortzetting onderzoek naar bestuurlijk handelen;
- voortzetting overleg met Stichting Beleggersbelangen Centurion teneinde de beleggers niet individueel te informeren.

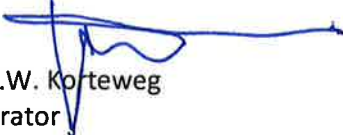
### 10.3 Indiening volgend verslag

Uiterlijk zes maanden na heden.

10.4 Werkzaamheden

Zie 10.2 hierboven.

Arnhem, 2 september 2015

  
W.W. Korteweg  
curator