

EERSTE OPENBAAR VERSLAG EX ART. 73 a FAILLISEMENTSWET

In het faillissement van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Duofin B.V., statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (1077 ZZ) Amsterdam aan de Strawinskylaan 2701 (hierna te noemen: de "Vennootschap").

Faillissementsnummer	: 11/435F
Faillissementsdatum	: 12 juli 2011
Verslagnummer	: 1
Datum	: 9 augustus 2011
Rechter-commissaris	: mr. C.M. Degenaar
Curator	: mr. J.F.H.M. Bartels
Adres curator	: Van der Steenhoven Advocaten (Herengracht 582-584, 1017 CJ AMSTERDAM (Tel. 020-607 79 79; fax. 020-683 19 47)
Activiteiten onderneming	: Het in eigendom houden en verhuren van het kantoorpand aan de Kruisweg 601 te Hoofddorp.
Omzetgegevens	: 2008: € 709.002,= 2009: € 817.737,= 2010: € 848.569,=
Personeel per faill. datum	: 0
Verslagperiode	: 12 juli 2011 tot 9 augustus
Uren in verslagperiode	: 22,6 uur (bijlage 1)
Bestede uren totaal	: 22,6 uur
Saïdo faillissementsrekening	: 6.432,85 (bijlage 2)

Dit verslag is mede gebaseerd op gesprekken met en informatie verstrekt door het bestuur van de Vennootschap, de banken en overige betrokkenen.

Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.

1. INVENTARISATIE

1.1. Directie en organisatie

De vennootschap maakt deel uit van een beleggingsstructuur opgezet door AXA REIM France S.A. AXA REIM is enig aandeelhouder van de Luxemburgse vennootschap EOIV Management Company S.A., welke

vennootschap op haar beurt 1,45% van de aandelen houdt in European Office Income Venture S.C.A., de enig aandeelhouder van de Vennootschap. De overige 98,55% van de aandelen in European Office Income Venture S.C.A. zijn in handen van de zogenoemde limited partners. Dit zijn institutionele beleggers waarvan de gegevens niet openbaar zijn.

De directie van de vennootschap wordt gevormd door de heer Spaninks, werkzaam bij AXA REIM, en ATC Management B.V.

1.2. **Winst en verlies**

2008: -€ 980.316

2009: -€ 1.151.246

2010: -€ 3.122.729

1.3. **Balanstotaal**

2008: € 8.832.050,=

2009: € 7.303.152,=

2010: € 4.251.298,=

1.4. **Lopende procedures**

Geen

1.5. **Verzekeringen**

Opstalverzekering bij Zurich Insurance PLC

1.6. **Huur**

Tot 31 maart 2010 was het pand aan de Kruisweg verhuurd door DHL Nederland B.V. DHL heeft op die datum echter de huur opgezegd. Sindsdien staat het pand leeg.

1.7. **Oorzaak faillissement**

De oorzaak van het faillissement is gelegen in het feit dat de voormalige huurder het huurcontract heeft opgezegd en men er niet in geslaagd is een nieuwe huurder te vinden. Hierdoor zijn alle inkomsten van de vennootschap weggevallen en slaagt de vennootschap er niet meer in haar doorlopende financieringslasten te blijven voldoen.

Werkzaamheden

Besprekingen en correspondentie bestuur, antikraak organisatie en energieleveranciers, bestuderen stukken en correspondentie met betrekking tot verzekering, huur, administratie, jaarverslagen, BTW

Aantal bestede uren in deze verslagperiode

9,7

2. PERSONEEL

Niet van toepassing

3. ACTIVA

Onroerende zaken

3.1. Beschrijving

De vennootschap is eigenaar van een perceel grond met een kantoorgebouw met 100 parkeerplaatsen, plaatselijk bekend 2132 NA Hoofddorp, Kruisweg 601, kadastraal bekend Gemeente Haarlemmermeer, sectie AK nummer 1350, groot 48 are en 34 centiare. Het pand betreft een kantoorpand van drie verdiepingen hoog met een totaal te verhuren oppervlak van 5308 vierkante meter, waaronder een parkeergarage met 63 parkeerplaatsen.

3.2. Verkoopopbrengst

Nog niet bekend.

3.3. Hoogte hypotheek

Er is een hypothecaire lening verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. ter hoogte van € 5.900.000,=.

3.4. Boedelbijdrage

De curator heeft initiële boedelbijdrage van € 5.000,= ontvangen. Daarnaast zal de boedel een bijdrage ontvangen bij onderhandse verkoop van het pand als volgt:

- a. 5‰ over een koopsom tot € 2.000.000,=; en
- b. 1‰ voor zover de koopsom meer bedraagt.

Overige activa

3.5 De vennootschap heeft geen andere activa in eigendom.

Werkzaamheden

Correspondentie makelaar.

Aantal bestede uren in deze verslagperiode

0,6

4. **DEBITEUREN**

4.1. **Omvang debiteuren**

De vennootschap heeft een vordering op de fiscus uit hoofde van teruggave BTW van € 11.060,=.

4.2. **Opbrengst**

De opbrengst zal in de boedel vloeien.

5. **BANK / ZEKERHEDEN**

5.1. **Vordering van bank(en)**

De vennootschap bankiert bij de Rabobank te Utrecht, waar een drietal rekeningcourantrekeningen lopen. Deze rekeningen vertonen een gezamenlijk saldo van ongeveer € 19.000,=. De curator heeft verzocht dit saldo naar de faillissementsrekening over te boeken.

5.2. **Leasecontracten**

Niet van toepassing.

5.3. **Beschrijving zekerheden**

Zoals in paragraaf 3.1 (activa) opgemerkt rust op het pand aan de Kruisweg een hypotheek ten gunste van ING Real Estate Finance N.V. Daarnaast is een hypotheek gevestigd ten gunste van ING Bank N.V. in verband met verplichtingen uit hoofde van de met ING Bank afgesloten SWAP overeenkomst. Tot slot zijn de vorderingen uit hoofde van de verzekeringen, huurovereenkomst en garanties verpand aan ING Bank N.V.

5.4. **Separatistenpositie**

De curator heeft met de ING besproken dat het niet zinvol is om op korte termijn over te gaan tot openbare verkoop van het pand, nu dit zeer nadelig uit zou pakken voor de opbrengst. Afgesproken is dat ING pogingen zal ondernemen het pand onderhands in de markt te verkopen. Zolang in dit

proces vooruitgang wordt geboekt, zal de curator geen termijn stellen als bedoeld in artikel 58 lid 1 FW.

5.5. **Boedelbijdragen**
Zie paragraaf 3.4 hiervoor.

5.6. **Eigendomsvoorbehoud**
Niet van toepassing.

5.7. **Reclamerechten**
Niet van toepassing.

5.8. **Retentierechten**
Niet van toepassing.

Werkzaamheden

Correspondentie en besprekingen met ING, Rabobank, bestuderen kredietdocumentatie.

Aantal bestede uren in deze verslagperiode

6,7

6. **DOORSTART / VOORTZETTEN**

Niet aan de orde.

7. **RECHTMATIGHEID**

7.1. **Boekhoudplicht**
Aan de boekhoudplicht is voldaan.

7.2. **Depot jaarrekeningen**
Alle jaarrekeningen zijn gedeponeed.

7.3. **Goedk. Verkl. Accountant**
Is afgegeven.

7.4. **Stortingsverplichting aandelen**
De aandelen zijn volgestort.

7.5. **Onbehoorlijk bestuur**

De curator zal nog onderzoek doen naar onbehoorlijk bestuur.

7.6. **Paulianeus handelen**

De curator zal nog onderzoek doen naar paulianeus handelen.

8. **CREDITEUREN**

8.1. **Boedelvorderingen**

Er zijn nog geen boedelvorderingen ingediend. Het salaris van de curator moet nog worden voldaan.

8.2. **Preferente vorderingen van de fiscus**

Nog niet ingediend.

8.3. **Preferente vordering(en) van het UWV**

Niet van toepassing.

8.4. **Andere preferente crediteuren**

Nog niet van toepassing.

8.5. **Aantal concurrente crediteuren**

5

8.6. **Bedrag concurrente crediteuren**

€ 21.342,88

8.7. **Verwachte wijze van afwikkeling**

Nog niet bekend.

Werkzaamheden

Aanschrijven crediteuren, beoordelen vorderingen.

Aantal bestede uren in deze verslagperiode

2,7

9. **PROCEDURES**

Niet van toepassing

10. **OVERIG**

10.1. **Termijn afwikkeling faillissement**

Nog niet bekend

10.2. **Plan van aanpak**

- aanschrijven overige crediteuren
- onderzoek administratie
- onderzoek verkoopmogelijkheden pand Kruisweg (in samenwerking met ING)

10.3. **Indiening volgend verslag**

Omstreeks 9 november 2011


Werkzaamheden

Opstellen van dit verslag, correspondentie RC

Aantal bestede uren in deze verslagperiode

2,9

Amsterdam, 9 augustus 2011



J.F.H.M. Bartels
curator