

OPENBAAR FAILLISEMENTSVERSLAG EX ARTIKEL 73A FW

Nummer : 2

Datum : 5 september 2013

Gegevens onderneming : de besloten vennootschap **I.P.I. INTERNATIONAL
PROPERTY INVESTORS B.V.**, statutair gevestigd te
Egmond aan den Hoef, en voorheen
kantoorhoudende aan de Herenweg nr. 181 (1934
BA)

Faillissementsnummer : C/14/13/131 F

Datum uitspraak : 9 april 2013

Curator : Mr. A.M.H.J.L. Claus

Rechter-commissaris : Mr. M.C. Schenkeveld

Activiteiten onderneming : Ontwikkeling van een vakantieresort in Egypte

Verslagperiode : 3 juni tot en met 5 september 2013

Saldo faillissementsrekening : € 605,00

Bestede uren verslagperiode: 54 uren en 54 minuten

Bestede uren totaal : 113 uren en 6 minuten

1. INVENTARISATIE

1.1 Directie en organisatie

De besloten vennootschap is op 5 juli 2006 opgericht.

Bestuurder en enig aandeelhouder van curanda is de besloten vennootschap
Notwerk B.V.

De heer J.Th.M. Oddens is op zijn beurt bestuurder en enig aandeelhouder van
Notwerk B.V.

Blijkens het handelsregister van de Kamer van Koophandel waren de activiteiten
van de onderneming de handel in eigen onroerend goed, alsmede de bemiddeling
bij handel, huur of verhuur van onroerend goed.

De onderneming hield zich feitelijk bezig met de ontwikkeling van het Zafarana
Beach Resort in Egypte, zie verder punt 1.7.

1.2 Winst en verlies

	<u>Omzet</u>	<u>Resultaat</u>	<u>Eigen vermogen</u>
2009	n nb	n nb	(5.591.392)
2010	n nb	n nb	(7.482.073)
2011	n nb	n nb	(7.482.073)

De cijfers komen uit de gedeponeerde jaarrekeningen bij de Kamer van Koophandel.

1.3 Balanstotaal

2009: € 7.097.931

2010: € 1.849.741

2011: € 1.849.741

1.4 Lopende procedures

Er zijn enkele gerechtelijke procedures aanhangig in Egypte, zie verder 9.1.

1.5 Verzekeringen

Aansprakelijkheidsverzekeringen worden niet opgezegd en zullen vervallen wegens niet-betaling.

De overige gebruikelijke verzekeringen zijn, voor zover überhaupt van toepassing, opgezegd.

1.6 Huur

Curanda exploiteerde haar onderneming vanuit een kantoorruimte aan de Herenweg nr. 181 te Egmond aan den Hoef.

Deze kantoorruimte werd gehuurd. Volgens opgave van de heer Oddens zou de huurovereenkomst reeds vóór datum faillietverklaring zijn beëindigd.

1.7 Oorzaken faillissement

Curanda maakt onderdeel uit van een groep van vennootschappen. De groep houdt zich bezig met de ontwikkeling van diverse vastgoedprojecten in het buitenland. Dit betreft met name de bouw van resorts in Egypte.

Curanda is opgericht in verband met de realisatie van het Zafarana Beach Resort. Het was de bedoeling om 501 appartementen en hotelkamers te bouwen. Deze appartementen en hotelkamers zouden voor een bedrag van gemiddeld € 45.000,-- verkocht worden aan particuliere kopers. De kopers zijn voornamelijk afkomstig uit Groot-Brittannië, Luxemburg en Nederland.

De appartementen en hotelkamers zouden vervolgens worden verhuurd, zodat de kopers met de huurinkomsten hun investering konden terug verdienen.

Door curanda zijn 490 appartementen en hotelkamers verkocht voor een totaalbedrag van circa € 22.000.000,00. Voor zover de curator bekend is, zijn de koopsommen ook volledig betaald door de kopers. Deze koopsommen zijn echter betaald aan de Stichting Beheer Derdengelden I.P.I. Zie punt 3.12.

De totale aanneemsom voor het project bedraagt circa € 10.250.000,00. Volgens opgave van Oddens zou er zelfs meer dan de totale aanneemsom aan de aannemer in Egypte; El Mohanad Real-estate investments co. (EMR), zijn overgemaakt, namelijk een bedrag van ruim € 15.000.000,--..

Het project zou inmiddels voor 80% zijn gerealiseerd. Er is echter een dispuut ontstaan met EMR omtrent de verdere bouw van het resort. Als gevolg daarvan ligt de bouw inmiddels al meer dan twee jaar stil.

Op grond van Egyptisch recht zou curanda pas eigenaar worden van de appartementen en hotelkamers op het moment dat het resort volledig was gebouwd. Als gevolg van de problemen met EMR is de bouw van het resort niet afgerond en is curanda ook nog geen eigenaar geworden van de reeds gebouwde appartementen en hotelkamers.

Aangezien het project niet werd opgeleverd, kon curanda niet voldoen aan haar verplichtingen jegens de kopers om de appartementen en de hotelkamers tijdig op te leveren.

Door drie kopers is als gevolg daarvan een gerechtelijke procedure jegens curanda aanhangig gemaakt. In deze procedure werd onder andere gevorderd dat de koopovereenkomsten ontbonden zouden worden en dat de koopsommen zouden worden terugbetaald.

De vorderingen van de kopers zijn gedeeltelijk toegewezen en bij vonnis van de rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, is curanda veroordeeld tot het betalen van een bedrag van € 268.824,00, te vermeerderen met rente en kosten, aan de drie kopers.

Aangezien curanda niet is overgegaan tot betaling van dit bedrag, is door deze kopers op 14 maart 2013 het faillissement aangevraagd.

Bij vonnis van de rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, van 9 april 2013 is het faillissement van curanda uitgesproken.

Er zal nader uitgebreid onderzoek worden gedaan naar de oorzaken van het faillissement. Dit werd bemoeilijkt door het ontbreken van de volledige administratie. De heer Oddens heeft thans een computer aan de curator ter beschikking gesteld waarop de gehele digitale administratie zou staan. Dit wordt thans nader onderzocht.

Voorts hebben er uitgebreide besprekingen plaatsgevonden met de heer Oddens, de voormalig bestuurder van de Stichting Beheer Derdengelden I.P.I., de heer Maan en vertegenwoordigers van diverse nationale en internationale belangenverenigingen van kopers.

2. **PERSONEEL**

- | | | | |
|-----|---|---|---|
| 2.1 | Aantal personeelsleden bij het uitspreken van het faillissement | : | 0 |
| 2.2 | Aantal personeelsleden in het jaar voor het faillissement | : | 0 |
| 2.3 | Datum ontslagaanzegging | : | |

Volgens opgave van de bestuurder waren er sinds november 2011 geen personeelsleden meer in dienst bij curanda.

Werkzaamheden:

Niet van toepassing

3. **ACTIVA**

Onroerende zaken:

- 3.1 Beschrijving : In onderzoek.
3.2 Verkoopopbrengst : P.M.
3.3 Hoogte hypotheek : Niet van toepassing.
3.4 Boedelbijdrage : Niet van toepassing.

Werkzaamheden:

Volgens opgave van de bestuurder en andere personen die zijn betrokken bij het project in Egypte zou curanda geen eigenaar zijn van de reeds gebouwde appartementen en hotelkamers, alsmede de onderliggende grond.

Op grond van Egyptisch recht zou curanda pas eigenaar worden als het gehele project was afgebouwd.

Hier zal nog nader onderzoek naar worden gedaan.

Bedrijfsmiddelen:

3.5 Beschrijving

3.6 Verkoopopbrengst

3.7 Boedelbijdrage

Inventaris

P.M.

Voertuigen

P.M.

Werkzaamheden:

De heer Oddens heeft enkele oude computers en beeldschermen aan de curator ter beschikking gesteld. Deze zijn verkocht voor een bedrag ad € 605,00.

3.8 **Bodemvoorrecht fiscus**

De kantoorruimte van curanda was reeds voor de faillietverklaring ontruimd. Ten tijde van de faillietverklaring waren er dan ook geen bodemzaken meer aanwezig.

Vorraden/onderhanden werk

3.9 Onderhanden Werk :

Ten tijde van de faillietverklaring was er geen voorraad en/of onderhanden werk aanwezig.

- 3.10 Verkoopopbrengst : Niet van toepassing.
3.11 Boedelbijdrage : Niet van toepassing.

Werkzaamheden:

Andere activa

- 3.12 Bij de transacties tussen curanda en de kopers trad de Stichting Beheer Derdengelden I.P.I. op als 'Escrow Agent'. Tussen de betreffende koper, curanda en de stichting werd ook een 'Escrow Agreement' overeengekomen.

Op grond van de koopovereenkomst waren de kopers gehouden om de volledige koopsommen te betalen aan de stichting.

Met de ontvangen koopsommen werden vervolgens onder andere de kosten betaald voor de bouw van het resort in Egypte.

Curanda was derhalve verkoper van de appartementen, maar door de stichting werden de koopsommen ontvangen.

In de statuten van stichting staat dan ook de volgende doelstelling:

"(...) ten doel hebbende alle gelden onder zich te nemen die uit hoofde van de uitoefening van de onderneming door de in oprichting zijnde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid I.P.I. International Property Investors B.V. (...) "

De curator is van mening dat de stichting gelden onder zich hield die toebehoren aan curanda.

De stichting heeft sinds medio 2011 geen bestuurder meer. De curator heeft inmiddels na verkregen toestemming van de rechter-commissaris het faillissement van de stichting aangevraagd.

4. DEBITEUREN

- | | | | |
|-----|---|---|---------------------|
| 4.1 | Omvang debiteuren per datum faillissement | : | P.M. |
| 4.2 | Opbrengst | : | P.M. |
| 4.3 | Boedelbijdrage | : | Niet van toepassing |

Werkzaamheden:

De verkochte appartementen waren reeds enkele jaren geleden uit gefactureerd en betaald door de kopers.

Bij gebrek aan administratie is het vooralsnog niet mogelijk gebleken om te onderzoeken of er nog openstaande debiteuren zijn. Aangezien de bedrijfsactiviteiten van curanda al enige tijd stil liggen, wordt aangenomen dat er geen debiteuren meer zijn, althans dat deze oninbaar zijn.

5. **BANK/ZEKERHEDEN**

5.1 Vordering van bank

Curanda hield een rekening aan bij de ABN-AMRO, het banksaldo bedraagt € 262,85 credit.

5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

5.3 Beschrijving zekerheden

Tot op heden niet van gebleken.

5.4 Separatistenpositie

Er zijn nog geen crediteuren bekend, die aanspraak hebben gemaakt op een zekerheidsrecht.

5.5 Boedelbijdragen

Niet van toepassing.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Vooralsnog heeft nog geen crediteur aanspraak gemaakt op een eigendomsvoorbehoud.

5.7 Reclamerechten

Er zijn geen rechten van reclame ingeroepen.

5.8 Retentierecht

Niet van toepassing.

Werkzaamheden:

Het overgrote deel van de crediteuren van curanda bestaat uit de kopers van de appartementen dan wel hotelkamers.

Een groot deel van de kopers is aangesloten bij twee organisaties die de belangen behartigen van de kopers: Stichting Kopersbelangen Zafarana Beach Resort, alsmede Mondy, welke nauw contact onderhouden met het Legal Fund waarin enkele tientallen Angelsaksische kopers zich verenigd hebben.

Er heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met betrokkenen van beide organisaties. Daarnaast is er op de internetfora van beide organisaties een brief gepubliceerd van de curator om de kopers te informeren omtrent het faillissement.

Er is voor gekozen om vooralsnog de kopers niet separaat aan te schrijven.

6. **DOORSTART/VOORTZETTEN**

Voortzetten:

6.1 Exploitatie/zekerheden

De bouwwerkzaamheden in Egypte liggen al circa twee jaar stil als gevolg van een dispuut met de bouwonderneming, El Mohanad Real-estate investments co. (EMR), die de bouwwerkzaamheden in de Egypte zou uitvoeren. Er zijn al enkele gerechtelijke procedures gevoerd, maar tot dusver is er nog geen oplossing gevonden voor het conflict tussen beide partijen.

De bouw van het resort zou voor circa 80% gereed zijn.

Zolang er geen oplossing is voor het dispuut met EMR is het niet mogelijk om de activiteiten van curanda voort te zetten.

6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

Werkzaamheden

Doorstart:

6.3 Beschrijving

De activiteiten van curanda liggen al geruime tijd stil. Een doorstart van de onderneming van curanda behoort dan ook niet tot de mogelijkheden.

6.4 Verantwoording

Niet van toepassing

6.5 Opbrengst

Niet van toepassing

Werkzaamheden:

Niet van toepassing.

7. **RECHTMATIGHEID**

7.1 Boekhoudplicht

De heer Oddens heeft zeer recent een computer waarop de gehele administratie zou staan, aan de curator ter beschikking gesteld. Onderzocht en beoordeeld zal worden of is voldaan aan de boekhoudplicht.

7.2 Depot jaarrekeningen

De deponeringsdata van de afgelopen jaarrekeningen van curanda zijn als volgt:

2007: 16 januari 2009
2008: 29 januari 2010
2009: 31 januari 2011
2010: 30 januari 2012
2011: 31 januari 2013

Op grond van artikel 2: 394 lid 3 BW moet de rechtspersoon uiterlijk 13 maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening gedeponiseerd hebben.
Aan dit vereiste is de afgelopen vijf jaar voldaan.

7.3 Goedkeurende verklaring accountant

Niet van toepassing. Hiertoe bestaat geen verplichting.

7.4 Stortingsverplichting op aandelen

In onderzoek.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

In onderzoek.

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek.

8. **CREDITEUREN**

8.1 Boedelvorderingen:

a.	Salaris en verschotten curator	:	P.M.
b.	UWV	:	P.M.
8.2	Preferente vordering fiscus	:	€ 38.445,00
8.3	Preferente vordering UWV	:	P.M.
8.4	Andere preferente crediteuren	:	P.M.
8.5	Aantal concurrente crediteuren	:	12 + P.M.
8.6	Bedrag concurrente crediteuren	:	€ 556.966,13

In dit bedrag zijn twee vorderingen opgenomen met een totaalbedrag van € 220.211,23 van twee gerelateerde vennootschappen die reeds eerder in staat van faillissement zijn verklaard.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling :

Nog niet in te schatten.

9. **PROCEDURES**

9.1 Naam wederpartij(en)

EMR.

9.2 Aard procedure

Zowel door curanda als EMR zijn gerechtelijke procedures aanhangig gemaakt in Egypte.

9.3 Stand procedure

Deze procedures bevinden zich nog in de begin fase. De verwachting is dat deze procedures, indien deze zouden worden voortgezet, een tweetal jaren in beslag zullen nemen.

Werkzaamheden:

Inventariseren gerechtelijke procedures. Daartoe hebben er uitgebreide besprekingen plaatsgevonden met de diverse belangenverenigingen. Daarnaast heeft de Egyptische advocaat welke curanda vertegenwoordigt een analyse over de diverse procedures aan de curator toegezonden.

Thans dient beoordeeld te worden of de betreffende procedures voortgezet zullen worden.

10. **OVERIG**

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet in te schatten.

10.2 Plan van aanpak

De nog te verrichten werkzaamheden zijn:

- Onderzoek oorzaken faillissement;
- Onderzoek administratie;
- Onderzoek eigendom appartementen;
- Behandeling faillissementsaanvraag Stichting Beheer Derdengelden I.P.I.;
- Onderzoek Stichting Beheer Derdengelden I.P.I.;
- Onderzoek naar paulianeus handelen;
- Beoordelen bestuurdersaansprakelijkheid;
- Inventariseren gerechtelijke procedures.

10.3 Indiening volgend verslag

Het volgende verslag zal op of omstreeks 30 oktober 2013 worden ingediend.

Alkmaar, 5 september 2013

A.M.H.J.L. Claus, curator

TUSSENTIJD'S FINANCIEEL VERSLAG

DATUM:

10 september 2013

in het faillissement van:

I.P.I. International Property Investors

faillissementsnummer

C/14/13/131 F

datum uitspraak

9-4-2013

rechter-commissaris

mr. M.C. Schenkeveld

curator

mr. A.M.H.J.L. Claus

betrekking hebbend op verslag nrs.

2

A.	BATEN	subtot. incl. BTW	mutaties	totaal	Af te dragen BTW
1.	aangetroffen middelen				
	kas			€ -	
	bank		€ -	€ -	
	giro	€ -	€ -	€ -	
2.	opbrengsten verkopen				
	opbrengsten verkopen		€ 605,00	€ 605,00	
	kosten ivm verkoop	€ -	€ -	€ -	€ -
3.	debiteuren				
	prae-faillissement debiteuren			€ -	
	boedeldebiteuren	€ -	€ -	€ -	€ -
4.	overige baten				
	notaris	€ -	€ -	€ -	
	restitutie			€ -	
	rente			€ -	
5.	totaal	€ -	€ 605,00	€ 605,00	€ -
B.	REEDS BETAALDE VERSCHOTTEN / BOEDELSCHULDEN	subtot. incl. BTW	mutaties	totaal	Terug te ontvangen BTW
	salaris curator	€ -	€ -	€ -	€ -
	courtage/kosten veiling				€ -
	verschotten		€ -	€ -	€ -
	gas / water / electra	€ -	€ -	€ -	€ -
	verzekeringen	€ -	€ -	€ -	
	fiscus	€ -	€ -	€ -	
	UWV	€ -	€ -	€ -	
6.	totaal	€ -	€ -	€ -	€ -
C.	THANS NOG BESCHIKBAAR				
	totaal A	€ -	€ 605,00	€ 605,00	
	totaal B	€ -	€ -	€ -	
7.	saldo boedelrekening	€ -	€ 605,00	€ 605,00	