

## **OPENBAAR FAILLISEMENTSVERSLAG EX ARTIKEL 73A FW**

Nummer : 6

Datum : 2 april 2015

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 : 24 oktober 2014 tot en met 2 april 2015

Saldo faillissementsrekening : € 79.030,90

Bestede uren verslagperiode: 98 uren en 32 minuten

Bestede uren totaal : 605 uren en 55 minuten

---

### **ALGEMEEN**

Dit verslag is een vervolg op één of meer eerdere openbare verslagen. Onderwerpen die in een eerder stadium als “*niet van toepassing*” werden aangemerkt, dan wel reeds zijn afgewikkeld, worden in dit verslag niet meer vermeld. Dit verslag dient uitsluitend voor het verstrekken van informatie aan belanghebbenden. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

#### **1. INVENTARISATIE**

##### **1.1 Directie en organisatie**

De besloten vennootschap is op 5 juli 2006 opgericht. 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.

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.

De heer Oddens is op 14 oktober 2014 in staat van faillissement verklaard, met benoeming van mr. Lasonder van Oprecht Advocaten te Hoorn tot curator.

#### 1.4 Lopende procedures

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

#### 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 vakantie- en wellnessresorts in Egypte.

Curanda is specifiek opgericht in verband met de realisatie van het Zafarana Beach Resort.

Curanda heeft een overeenkomst gesloten ter zake van de bouw van dit resort, met een Egyptische aannemer, El Mohanad Real-estate investments co. (hierna "EMR").

Op basis van deze overeenkomst zou EMR het Zafarana Beach Resort bouwen en realiseren. Dit resort zou bestaan uit 501 appartementen en hotelkamers, alsmede diverse restaurants, horecafaciliteiten en wellness-mogelijkheden.

De verkoopprijs van een appartementsrecht c.q. hotelkamer bedroeg gemiddeld € 45.000,--.

Door curanda zijn 490 appartementen en hotelkamers verkocht aan particuliere kopers.

De kopers zijn voornamelijk afkomstig uit Groot-Brittannië, Luxemburg en Nederland.

Een groot gedeelte van de kopers heeft eveneens airco-modules, alsmede zogenaamde meubelpakketten gekocht.

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, op een gering aantal kopers na. Deze koopsommen zijn echter betaald aan de Stichting Beheer Derdengelden I.P.I.

De totale aanneemsom voor het project bedraagt circa € 10.250.000,00. Volgens opgave van de heer Oddens, alsmede de voormalig projectmanager, de heer Eric Maan, zou er zelfs meer dan de totale aanneemsom aan de aannemer EMR zijn overgemaakt, namelijk een bedrag van ruim € 15.000.000,--.

Het project zou inmiddels voor 90% zijn gerealiseerd. Er is echter een dispuut ontstaan met EMR omtrent de verdere (af)bouw, levering en exploitatie van het complex.

Gesteld wordt dat op grond van Egyptisch recht curanda pas eigenaar zou worden van de appartementen, hotelkamers en overige faciliteiten 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, wordt gesteld dat curanda niet kon 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.

### 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.

Dit wordt nader onderzocht.

### **Bedrijfsmiddelen:**

| <u>3.5 Beschrijving</u> | <u>3.6 Verkoopopbrengst</u> | <u>3.7 Boedelbijdrage</u> |
|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Inventaris              | Niet van toepassing         | Niet van toepassing       |
| Voertuigen              | Niet van toepassing         | Niet van toepassing       |

### **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.

## **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.

De betreffende koopsommen dienden voldaan te worden aan de Stichting Derdengelden I.P.I.

Bij een groot gedeelte van de transacties tussen curanda en de kopers trad de Stichting 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.

Enkele verkochte appartementen c.q. hotelkamers zouden niet door de kopers zijn voldaan aan de Stichting Derdengelden I.P.I.

Voor zover bekend, heeft curanda zelfstandig geen nadere debiteurenposities.

Met betrekking tot de Stichting Derdengelden I.P.I. merkt de curator nog het navolgende op.

De heer E. Maan heeft zich in november 2011 als bestuurder van de Stichting uitgeschreven. Sindsdien had de Stichting geen bestuur meer.

Per bestuursbesluit van 29 augustus 2013 heeft Notwerk B.V. de heer Maan wederom als bestuurder benoemd, welke benoeming is geëffectueerd. Voorts is de heer C. Dominicus eveneens door Notwerk B.V. tot mede-bestuurslid benoemd.

De curator heeft een twintigtal ordners ontvangen die de volledige administratie van de Stichting zou bevatten. Deze administratie is onderzocht.

## 5. **BANK/ZEKERHEDEN**

### 5.1 Vordering van bank

Curanda hield een rekening aan bij de ABN-AMRO, het banksaldo bedroeg € 263,55 credit. Dit saldo is inmiddels op de boedelrekening ontvangen.

## 6. **DOORSTART/VOORTZETTEN**

### **Voortzetten:**

### 6.1 Exploitatie/zekerheden

De bouwwerkzaamheden in Egypte liggen al circa vier 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 90% 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.

## 7. **RECHTMATIGHEID**

### 7.1 Boekhoudplicht

De heer Oddens heeft een computer waarop de gehele administratie zou staan, aan de curator ter beschikking gesteld.

Daarnaast zijn bankafschriften ontvangen over de periode juli 2006 tot en met december 2009 van één van de bankrekeningen welke curanda aanhield bij de ABN Amro Bank.

Voorts heeft de curator 140 dossiers van diverse kopers met daarin de koopovereenkomst inclusief diverse bijlagen, en eventuele aanvullende documenten ontvangen.

De curator heeft de digitale administratie onderzocht. Vooralsnog is de curator van mening dat de administratie niet volledig is, en dat uit de beschikbare administratie niet de (volledige) rechten en plichten van curanda blijken. Tevens zijn er nog diverse vraagpunten, welke meerdere malen zijn teruggekoppeld naar de heer Oddens, maar hierop is geen inhoudelijke reactie ontvangen.

De curator is op basis van de beschikbare gegevens van mening dat de administratie niet voldoet aan de eisen die de wet daaraan stelt.

## 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 gedeponneerd 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

Zoals aangegeven in punt 7.1 van dit verslag voldoet naar mening van de curator de administratie niet aan de eisen die hieraan gesteld mogen worden, hetgeen ex artikel 2: 9 juncto 2: 10 en 2: 248 BW zou leiden tot bestuurdersaansprakelijkheid van de (middellijk) bestuurder, de heer Oddens.

De curator stelt overigens voorts grote vraagtekens bij de feitelijke en financiële opzet en uitvoering van de ontwikkeling van het vastgoedproject, daarbij ook de rol van de Stichting Derdengelden in ogenschouw genomen, nu zij de gelden van de kopers ontvangen heeft.

Nu de heer Oddens echter privé in staat van faillissement verkeert, is nader civielrechtelijk optreden tegen in ieder geval hem niet nader opportuun.

## 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 : € 38.499,00

8.3 Preferente vordering UWV : P.M.

8.4 Andere preferente crediteuren : P.M.

8.5 Aantal concurrente crediteuren : 16 + P.M.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren : € 774.999,13

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.

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.

In eerste instantie is er voor gekozen om op de internetfora van beide organisaties een brief te publiceren van de curator om de kopers te informeren omtrent het faillissement, aangezien de curator niet de beschikking had over de juiste (e-mail)-adressen van de diverse kopers.

Diverse, met name buitenlandse kopers, verkeerden in de veronderstelling dat zij specifieke crediteurenformulieren voor een bepaalde datum dienden in te vullen, om hun belangen te waarborgen. Dit is in enkele Europese landen gebruikelijk, doch in Nederland niet. De curator heeft de (bekende) crediteuren hier separaat over bericht.

De curator heeft de beschikking gekregen over de meest actuele e-mailadressen, en de curator heeft de kopers reeds verscheidene malen middels een e-mail van een update voorzien. Hiervoor is ook een specifiek e-mailadres aangemaakt: [ipi@tanger.nl](mailto:ipi@tanger.nl)

De curator heeft de kopers op 2 april 2015 een Nederlandstalige, alsmede een Engelstalig statusrapport per e-mail toegezonden.

Dit rapport is eveneens aan dit verslag gehecht. In dit rapport wordt nader ingezoomd op de ontwikkelingen sinds het faillissement, en dan met name op de voortgang van de procedures, en de verdere marsroute ter zake.

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.

Curanda vordert kort gezegd levering van de appartementen, hotelkamers, en overige faciliteiten, alsmede schadevergoeding.

Daarnaast vordert curanda dat er een zogenaamde “custodian”/”bewindvoerder” wordt benoemd voor EMR.

EMR vordert ontbinding van de overeenkomst tussen curanda en EMR.

### 9.3 Stand procedure

Deze procedures bevinden zich in diverse stadia. Verwezen wordt naar het statusrapport dat aan dit verslag is gehecht.

#### Werkzaamheden:

Voor een verdere specificatie wordt verwezen naar het statusrapport dat aan dit verslag is gehecht.

## 10. **OVERIG**

### 10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet in te schatten.

### 10.2 Plan van aanpak

De nog te verrichten werkzaamheden zijn:

- Achterhalen en onderzoek administratie;
- Onderzoek eigendom appartementen;
- Onderzoek Stichting Beheer Derdengelden I.P.I.;
- Onderzoek naar paulianeus handelen;
- Voortgang en mogelijkheden gerechtelijke procedures.

### 10.3 Indiening volgend verslag

Het volgende verslag zal op of omstreeks 2 oktober 2015 worden ingediend.

Alkmaar, 2 april 2015

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

# TUSSENTIJD'S FINANCIEEL VERSLAG

DATUM:

17 april 2015

in het faillissement van:

faillissementsnummer

datum uitspraak

rechter-commissaris

curator

betrekking hebbend op verslag nrs.

I.P.I. International Property Investors

C/14/13/131 F

9-4-2013

mr. M.C. Schenkeveld

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

2

| A. | BATEN                                                      | subtot. incl. BTW        | mutaties           | totaal             | Af te dragen BTW                  |
|----|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|
| 1. | <b>aangetroffen middelen</b>                               |                          |                    |                    |                                   |
|    | kas                                                        |                          |                    | € -                |                                   |
|    | bank                                                       | € 263,55                 |                    | € 263,55           |                                   |
|    | giro                                                       | € -                      | € -                | € -                |                                   |
| 2. | <b>opbrengsten verkopen</b>                                |                          |                    |                    |                                   |
|    | opbrengsten verkopen                                       | € 605,00                 |                    | € 605,00           |                                   |
|    | kosten ivm verkoop                                         | € -                      | € -                | € -                | € -                               |
| 3. | <b>debiteuren</b>                                          |                          |                    |                    |                                   |
|    | prae-faillissement debiteuren                              |                          |                    | € -                |                                   |
|    | boedeldebiteuren                                           | € -                      | € -                | € -                | € -                               |
| 4. | <b>overige baten</b>                                       |                          |                    |                    |                                   |
|    | bijdragen<br>appartementseigenaren                         | € 82.856,33              |                    | € 82.856,33        |                                   |
|    | restitutie                                                 |                          |                    | € -                |                                   |
|    | rente                                                      |                          | € 0,02             | € 0,02             |                                   |
| 5. | <b>totaal</b>                                              | <b>€ 83.724,88</b>       | <b>€ 0,02</b>      | <b>€ 83.724,90</b> | <b>€ -</b>                        |
| B. | <b>REEDS BETAALDE<br/>VERSCHOTTEN /<br/>BOEDELSCHULDEN</b> | <b>subtot. incl. BTW</b> | <b>mutaties</b>    | <b>totaal</b>      | <b>Terug te<br/>ontvangen BTW</b> |
|    | salaris curator                                            | € -                      | € -                | € -                | € -                               |
|    | courtage/kosten veiling                                    |                          |                    |                    | € -                               |
|    | verschotten                                                |                          | € -                | € -                | € -                               |
|    | advocaatkosten derden                                      | € 1.694,00               | € 3.000,00         | € 4.694,00         | € 294,00                          |
|    | verzekeringen                                              | € -                      | € -                | € -                |                                   |
|    | fiscus                                                     | € -                      | € -                | € -                |                                   |
|    | UWV                                                        | € -                      | € -                | € -                |                                   |
| 6. | <b>totaal</b>                                              | <b>€ 1.694,00</b>        | <b>€ 3.000,00</b>  | <b>€ 4.694,00</b>  | <b>€ 294,00</b>                   |
| C. | <b>THANS NOG BESCHIKBAAR</b>                               |                          |                    |                    |                                   |
|    | totaal A                                                   | € 83.724,88              | € 0,02             | € 83.724,90        |                                   |
|    | totaal B                                                   | € 1.694,00               | € 3.000,00         | € 4.694,00         |                                   |
| 7. | <b>saldo boedelrekening</b>                                | <b>€ 82.030,88</b>       | <b>€ -2.999,98</b> | <b>€ 79.030,90</b> |                                   |