

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

Insolventienummer: F.14/13/131

Toezichtzaaknummer: NL:TZ:0000008504:F001

Datum uitspraak: 09-04-2013

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

R-C: mr. M. Wouters

Algemeen

Gegevens onderneming

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

2. de stichting STICHTING DERDENGELDEN I.P.I. statutair gevestigd te Buren, en kantoorhoudende te Sinderen aan de Harmenskampstraat nr. 31, (7065 BC)

Activiteiten onderneming

1. Ontwikkeling van een vakantieresort in Egypte
2. Het beheren van gelden

Omzetgegevens

Niet bekend

Personeel gemiddeld aantal

Geen ten tijde van het uitspreken van het faillissement

Saldo einde verslagperiode

€ 212.487,82

€ 199.322,83

Verslagperiode

15 juli 2016 tot en met 4 april 2017

4 april tot en met 23 oktober 2017

Bestede uren in verslagperiode

112 uren en 12 minuten

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

32 uren en 12 minuten.

Bestede uren totaal

1265 uren en 19 minuten

1297 uren en 43 minuten

Toelichting

De betreffende faillissementen worden geconsolideerd afgewikkeld.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

1 Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

I.P.I. International Property Investors B.V. en Stichting Derdengelden I.P.I.

De besloten vennootschap I.P.I. International Property Investors B.V., hierna "I.P.I." 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.

Bestuurder en enig aandeelhouder van I.P.I. 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.

De Stichting Derdengelden I.P.I. is opgericht bij akte van 15 juni 2006. Het doel van de Stichting was om kopers van een te realiseren appartementen-complex in Egypte, Zafarana Beach Resort, zekerheid te bieden dat de door de kopers betaalde koopsom uitsluitend ten behoeve van dit project zou worden aangewend.

Het bestuur van de Stichting bestaat thans uit de heer E. Maan als voorzitter en de heer C. Dominicus als penningmeester.

De bankrekeningen van de Stichting kwalificeren niet als een zogenaamde kwaliteitsrekening, zoals die onder andere wordt aangehouden door notarissen en advocaten. De gelden op de bankrekeningen vallen dan ook in het vermogen van de Stichting Derdengelden I.P.I.

Het Zafarana Beach Resort zou worden gebouwd in opdracht van I.P.I. Het was de bedoeling om 501 appartementen en hotelkamers te bouwen in het Zafarana Beach Resort.

Door I.P.I. zijn 490 appartementen en hotelkamers verkocht voor een totaalbedrag van circa € 22.000.000,--.

Het grootste deel van deze koopsom zou volgens het bestuur zijn ontvangen door de Stichting Derdengelden I.P.I.

Vanuit de Stichting Derdengelden I.P.I. werden – onder meer op aanwijzing van I.P.I. – de gelden overgemaakt, onder andere naar de Egyptische aannemer.

Daarnaast ontving I.P.I. zelf ook gelden van de Stichting Derdengelden I.P.I. onder andere als courtage voor haar bemiddelingswerkzaamheden bij de verkoop van de appartementen.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

1.2 Winst en verlies

I.P.I.

	Omzet	Resultaat	Eigen vermogen
--	-------	-----------	----------------

2009	nnb	nnb	(5.591.392)
2010	nnb	nnb	(7.482.073)
2011	nnb	nnb	(7.482.073)

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

Er is slechts een deel van de administratie van curanda ontvangen, zodat de overige financiële gegevens nog niet bekend zijn.

Stichting Dergengelden I.P.I.

Het doel van de Stichting was uitsluitend het beheren van gelden.

Door de Stichting zijn nooit jaarrekeningen opgesteld, daartoe bestond ook geen verplichting.

1.3 Balanstotaal

I.P.I.

2009: € 7.097.931
2010: € 1.849.741
2011: € 1.849.741

Stichting Dergengelden I.P.I.

Door de Stichting zijn geen balans en staat van baten en lasten opgesteld.

1.4 Lopende procedures

Er zijn enkele gerechtelijke procedures aanhangig in Egypte, zie hierna.

1.5 Verzekeringen

N.v.t.

1.6 Huur

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

Deze kantoorruimte werd gehuurd. Volgens opgave van de bestuurder zou de huurovereenkomst voor datum faillietverklaring reeds zijn beëindigd.

De Stichting had geen eigen kantoorruimte waar gebruik van werd gemaakt.

De Stichting stond ingeschreven op het adres van de voorzitter.

1.7 Oorzaak faillissement

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

I.P.I. en de Stichting Derdengelden I.P.I. maken 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.

I.P.I. en de Stichting Derdengelden I.P.I. zijn specifiek opgericht in verband met de realisatie van het Zafarana Beach Resort.

I.P.I. 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 wellnessmogelijkheden.

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

Door I.P.I. zijn 490 appartementen en hotelkamers verkocht aan particuliere kopers. In de koopovereenkomsten tussen I.P.I. en de kopers is bepaald dat de koopsom betaald diende te worden aan de Stichting Derdengelden I.P.I. De Stichting Derdengelden I.P.I. zou fungeren als een escrow agent. In het kader daarvan werd er ook een escrow agreement gesloten tussen de Stichting Derdengelden I.P.I. en de kopers van de appartementen.

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 terugverdienen.

Door I.P.I. zijn 490 appartementen en hotelkamers verkocht voor een totaalbedrag van circa € 22.000.000,--. 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 Derdengelden I.P.I.

De totale oorspronkelijke contractuele aanneemsom voor het project bedraagt circa € 10.250.000,--. Volgens opgave van de heer Oddens, alsmede de voormalig projectmanager, de heer E. Maan, zou er zelfs meer dan de totale aanneemsom aan de aannemer EMR zijn overgemaakt, namelijk een bedrag van ruim € 15.000.000,--. Dit sluit ook aan bij de bankadministratie van de Stichting Derdengelden I.P.I., zoals de curator deze heeft kunnen reconstrueren.

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 I.P.I. 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 I.P.I./ook nog geen eigenaar geworden van de reeds gebouwde appartementen en hotelkamers.

Aangezien het project niet werd opgeleverd, wordt gesteld dat I.P.I. 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 I.P.I. aangehangig gemaakt. In deze procedure werd onder andere gevorderd dat de koopovereenkomsten

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

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 I.P.I. veroordeeld tot het betalen van een bedrag van € 268.824,--, te vermeerderen met rente en kosten, aan de drie kopers. Aangezien I.P.I. 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 I.P.I. uitgesproken.

Ter zake van het faillissement van de Stichting Derdengelden I.P.I. geldt het volgende.

In overleg met enkele belangenverenigingen van kopers zijn de Egyptische procedures voortgezet. Verwezen wordt naar de betreffende passages in dit faillissementsverslag.

Het bestuur van de Stichting Derdengelden I.P.I. heeft geprobeerd de belangen van de kopers te blijven behartigen.

Nadat bleek dat een faillissement de beste wijze was om dit te bewerkstelligen, heeft het bestuur van de Stichting besloten om het eigen faillissement aan te vragen. Dit faillissement is op 6 oktober 2015 uitgesproken.

Naar de intrinsieke oorzaken van de faillissementen, althans het ontstaan van de financiële problematiek, heeft nader administratief onderzoek plaatsgevonden. Bij het initiële boekenonderzoek dat heeft plaatsgevonden is onder andere onderzocht of betalingen, ontvangen van kopers, zijn aangewend zoals met deze kopers is overeengekomen.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de Stichting Derdengelden I.P.I. enige tijd ook als escrow agent gefungeerd heeft ter zake van een ander project, te weten Marsa Alam Beach Resort. Ter toelichting geldt het volgende.

I.P.I. International Property Investors MABR B.V. en Stichting Derdengelden MABR

Op 14 oktober 2014 is de besloten vennootschap I.P.I. International Property Investors MABR B.V., hierna I.P.I. MABR, door de Rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, in staat van faillissement verklaard, waarbij Mr. Lasonder voornoemd tot curator werd benoemd, en Mr. M.C. Schenkeveld tot Rechter-Commissaris.

Dit faillissement wordt behandeld onder faillissementsnummer C/14/14/290 F. Verwezen wordt naar de separate faillissementsverslagen in dit faillissement.

Er is intensief overleg geweest tussen de curatoren van I.P.I., Stichting Derdengelden I.P.I. (Mr. Claus) en I.P.I. MABR (Mr. Lasonder).

In het faillissement van I.P.I. MABR is sprake van een project van ca. 1.434 appartementen te Egypte, waarvan het grootste deel zou zijn verkocht door een Egyptische dochtervennootschap El Sery for Tourism Development SAE, en een deel (naar verluidt ca. 186 appartementen) door I.P.I. MABR.

De koopsommen zouden grotendeels zijn betaald via de Stichting Derdengelden MABR, welke overigens niet gefailleerd is. Een gedeelte van de kopers heeft de koopsommen betaald bij de Stichting Derdengelden I.P.I.

Het project ligt vanaf 2011 stil.

In het faillissement van I.P.I. is, zoals hiervoor aangegeven sprake van een project van ca. 490 appartementen te Egypte.

De koopsommen ter zake van dit project zijn (grotendeels) betaald via de Stichting Derdengelden I.P.I.

Het project zou voor circa 80-90% gereed zijn, maar de bouw ligt sinds 2011 stil.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

In 2012 en 2013 is door I.P.I./de Stichting Derdengelden I.P.I. een aantal procedures opgestart in Egypte tegen de Egyptische aannemer EMR. Voor een nadere toelichting, wordt verwezen naar het onderdeel procedures in het verslag.

Deze procedures zijn door de curator voortgezet met ondersteuning van drie belangenverenigingen (Stichting Kopersbelangen Zafarana Beach Resort (SKB-ZBR), Mondien Legal Fund.

De financiering van de voortzetting van de procedures is aanvankelijk gedaan door bijdragen van kopers.

Maar, omdat niet alle toegezegde bijdragen zijn ontvangen, werd financiering van de voortzetting van deze procedures ongewis.

In het faillissement van de Stichting Derdengelden I.P.I. is een boedelactief aanwezig groot € 372.458,85, zijnde het banksaldo dat aanwezig was per datum faillissement.

In het faillissement I.P.I. is door kopers een bedrag van € 146.213,73 gefourneerd ten behoeve van de kosten in het kader van voortzetting van de procedures.

Dit bedrag is te weinig om de inmiddels gemaakte kosten te kunnen betalen.

In het faillissement I.P.I. MABR is geen boedelactief aanwezig.

De beide curatoren hebben het wenselijk geoordeeld dat in het belang van de crediteuren, grotendeels bestaande uit gedupeerde kopers:

- In de drie betrokken faillissementen een volledig rechtmatigheidsonderzoek kan plaatsvinden, met name naar de vraag of de zeer aanzienlijke gelden die door de kopers zijn betaald, op rechtmatige wijze zijn aangewend.

- In het faillissement van de procedures kunnen worden voortgezet.

- De beschikbare gelden in het faillissement van de Stichting Derdengelden I.P.I. mede daartoe kunnen worden aangewend.

Na ampel overleg zijn de curatoren gekomen tot een gezamenlijk plan van aanpak, in welk kader zij de Rechter-Commissaris hebben verzocht:

a. Toestemming te verlenen een bedrag van € 60.000,-- uit het boedelactief van de Stichting Derdengelden I.P.I. over te maken aan de boedel van I.P.I. MABR, opdat Mr. Lasonder in staat is in dat faillissement het gewenste rechtmatigheidsonderzoek te vervolgen.

b. Toestemming te verlenen de faillissementen van I.P.I. en Stichting Derdengelden I.P.I. geconsolideerd te mogen afwikkelen.

De Rechter-Commissaris heeft deze toestemming op 19 april 2016 verleend. In dat kader vindt de verslaglegging in de faillissementen van I.P.I. en de Stichting Derdengelden I.P.I. thans geconsolideerd plaats.

Voorts is het bedrag ad € 60.000,-- uit het boedelactief van de Stichting Derdengelden I.P.I., na toestemming van de Rechter-Commissaris, overgemaakt naar de faillissementsrekening behorende bij het faillissement van I.P.I. MABR.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

2 Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I.

0

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I.

0

2.3 Datum ontslagaanzegging

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

2.4 Werkzaamheden

N.v.t.

3 Activa

3.1 Onroerende zaken: Beschrijving

In onderzoek.

3.2 Onroerende zaken: Verkoopopbrengst

P.M.

3.3 Onroerende zaken: Hoogte hypotheek

N.v.t.

3.4 Onroerende zaken: Boedelbijdrage

N.v.t.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden

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

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

De Stichting Derdengelden I.P.I. heeft op basis van de beschikbare gegevens geen onroerend goed in haar bezit.

3.6 Bedrijfsmiddelen: Beschrijving

- Inventaris
- Voertuigen

3.7 Bedrijfsmiddelen: Verkoopopbrengst

N.v.t.

3.8 Bedrijfsmiddelen: Boedelbijdrage

N.v.t.

3.9 Bedrijfsmiddelen: Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.

3.10 Bedrijfsmiddelen: Werkzaamheden

N.v.t.

3.11 Voorraden / onderhanden werk: Beschrijving

N.v.t.

3.12 Voorraden / onderhanden werk: Verkoopopbrengst

N.v.t.

3.13 Voorraden / onderhanden werk: Boedelbijdrage

N.v.t.

3.14 Voorraden / onderhanden werk: Werkzaamheden

N.v.t.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

3.15 Andere activa: Beschrijving

Saldi bankrekeningen

3.16 Andere activa: Verkoopopbrengst

N.v.t.

3.17 Andere activa: Werkzaamheden

N.v.t.

4 Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

P.M.

4.2 Opbrengst

P.M.

4.3 Boedelbijdrage

N.v.t.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

4.4 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 de transacties tussen I.P.I. 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 Derdengelden I.P.I.

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

I.P.I. was derhalve verkoper van de appartementen, maar door de Stichting Derdengelden I.P.I. 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 I.P.I. zelfstandig geen nadere debiteurenposities.

Enkele kopers zouden de koopsom nog niet volledig betaald hebben.

De kans dat deze kopers gezien de omstandigheden tot betaling kunnen worden aangesproken, is niet groot.

5 Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

I.P.I. hield een rekening aan bij de ABN AMRO Bank, het banksaldo bedroeg € 263,55 credit. Dit saldo is op de boedelrekening ontvangen.

De Stichting Derdengelden I.P.I. hield diverse bankrekeningen aan bij de Rabobank en de ABN AMRO Bank.

Op de dag van de faillietverklaring, was op de rekeningen sprake van een totaal creditsaldo van circa € 372.458,85.

De banken is verzocht de banksaldi over te maken naar de faillissementsrekening, hetgeen is geschied.

5.2 Leasecontracten

N.v.t.

5.3 Beschrijving zekerheden

N.v.t.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

5.4 Separatistenpositie

N.v.t.

5.5 Boedelbijdragen

N.v.t.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

5.7 Retentierechten

N.v.t.

5.8 Reclamerechten

N.v.t.

5.9 Werkzaamheden

N.v.t.

6 Doorstart / voortzetten onderneming

6.1 Voortzetten: Exploitatie / zekerheden

De bouwwerkzaamheden in Egypte liggen al circa zes 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.

Door de Stichting Derdengelden I.P.I. werden uitsluitend gelden beheerd. Gelet daarop is er geen sprake van het voortzetten van de activiteiten.

6.2 Voortzetten: Financiële verslaglegging

N.v.t.

6.3 Voortzetten: Werkzaamheden

Zie hiervoor.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

6.4 Doorstart: Beschrijving

N.v.t.

6.5 Doorstart: Verantwoording

N.v.t.

6.6 Doorstart: Opbrengst

N.v.t.

6.7 Doorstart: Boedelbijdrage

N.v.t.

6.8 Doorstart: Werkzaamheden

N.v.t.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

7 Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De heer Oddens heeft een computer, waarop de gehele administratie van I.P.I. 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 I.P.I. 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 van I.P.I., zoals deze ontvangen is van de heer Oddens onderzocht. Vooralsnog is de curator van mening dat die administratie niet volledig is, en dat uit die (digitale) administratie niet de (volledige) rechten en plichten van curanda blijken.

Diverse vraagpunten zijn meerdere malen teruggekoppeld naar de heer Oddens, maar hierop is geen inhoudelijke reactie ontvangen.

In het faillissement van de Stichting Derdengelden I.P.I. is, afgezien van een hoeveelheid bankafschriften, nauwelijks enige relevante administratie van de heer Oddens ontvangen.

De curator heeft aanvullende bankafschriften van ABN AMRO Bank ontvangen.

Er heeft een uitgebreid diepgravend onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezige administratie, en bankafschriften. Onderwerp van onderzoek is of de gelden die van de kopers zijn ontvangen, zijn aangewend voor het daarvoor bestemde doel. De rol en de activiteiten van de (voormalig) bestuurders van de Stichting Derdengelden I.P.I. zijn eveneens speerpunt bij dit onderzoek. Bij diverse partijen in Nederland en in Egypte is aanvullende informatie opgevraagd en verkregen. Kasstromen zijn daarbij in kaart gebracht. Voorts heeft er meerdere malen overleg plaatsgevonden met Mr. Lasonder, en is informatie uitgewisseld en vergeleken. Hieruit zijn verdere vraagpunten gebleken, die thans aan de betrokken partijen voorgelegd zijn, en nog zullen worden.

Afgelopen verslagperiode is er van de betrokken partijen aanvullende informatie ontvangen. Voorts is er nader overleg met Mr. Lasonder geweest. Het onderzoek wordt gecontinueerd.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

7.2 Depot jaarrekeningen

De deponeringsdata van de afgelopen jaarrekeningen van I.P.I. 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 dertien maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening gedeponereerd hebben.

Aan dit vereiste is de afgelopen vijf jaar voldaan.

De Stichting Derdengelden I.P.I. is geen commerciële stichting, zoals bedoeld in artikel 3:360 lid 3 BW, zodat zij niet verplicht is om een jaarrekening op te stellen.

Op grond van artikel 2:10 lid 2 BW is de Stichting wel gehouden om een balans en een staat van baten en lasten op te maken.

Deze zijn voor zover bekend niet beschikbaar.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant

N.v.t.

7.4 Stortingsverpl. Aandelen

In onderzoek.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Zoals aangegeven in dit verslag voldoet naar mening van de curator de ontvangen 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 van I.P.I., de heer Oddens.

De curator stelt overigens voorts grote vraagtekens bij de feitelijke en financiële opzet en uitvoering van de ontwikkeling van het vastgoedproject.

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

Ter zake van de (voormalige) bestuurders van de Stichting Derdengelden I.P.I. houdt de curator zich vooralsnog alle rechten en weren voor.

Zie punt 7.1 van dit verslag.

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek.

7.7 Werkzaamheden

Zie hiervoor.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

8 Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

- a. Salaris en verschotten curator : € 187.351,86
- b. Advocaatkosten : € 47.819,76
- c. Reiskosten : € 4.100,00
- d. Onkosten ECI : € 5.750,00
- e. Rechtmatigheidsonderzoek : € 60.000,00

8.2 Pref. vord. van de fiscus

P.M.

8.3 Pref. vord. van het UWV

P.M.

8.4 Andere pref. crediteuren

P.M.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

P.M.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

P.M.

Het overgrote deel van de crediteuren van I.P.I. en de Stichting Derdengelden I.P.I. 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 Mondi, welke nauw contact onderhouden met het Legal Fund waarin enkele tientallen Angelsaksische kopers zich verenigd hebben.

In eerste instantie is ervoor 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

De curator heeft op regelmatige basis overleg met de diverse belangen-verenigingen om de voortgang en de te nemen stappen nader te bespreken. Periodiek hebben de kopers een Nederlandstalig, alsmede een Engelstalig statusrapport per e-mail toegezonden gekregen. In deze rapportages 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.

De periodieke updates zijn en worden gecontinueerd.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet in te schatten.

8.8 Werkzaamheden

Zie hiervoor.

9 Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

EMR.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

9.2 Aard procedures

Zowel door I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I. als EMR zijn gerechtelijke procedures aanhangig gemaakt in Egypte. Dit betreffen de navolgende procedures:

Hoofdprocedure I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I./EMR

I.P.I./de Stichting Derdengelden I.P.I. vordert in de hoofdprocedure tegen EMR kort gezegd levering van de appartementen, hotelkamers, en overige faciliteiten, alsmede schadevergoeding.

Custodianprocedure

Daarnaast vordert I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I. in een separate procedure dat er een zogenaamde “custodian”/“bewindvoerder” wordt benoemd voor EMR.

I.P.I. en de Stichting Derdengelden I.P.I. hebben een gezamenlijk belang bij continuering van deze procedures, nu I.P.I. de contractuele wederpartij van EMR is, doch de Stichting Derdengelden I.P.I. de gelden heeft gefourneerd.

Procedure EMR/I.P.I.

EMR vordert ontbinding van de overeenkomst tussen I.P.I. en EMR.

9.3 Stand procedures

Hoofdprocedure I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I./EMR

Door de vorige advocaat van I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I., die meent een aanzienlijke boedelvordering te hebben, zijn originele bescheiden die bij de rechtbank waren gedeponneerd, grotendeels bankafschriften, weggehaald.

Dit was voor EMR aanleiding om de Rechtbank te vragen de vorderingen van I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I. af te wijzen.

De curator heeft er zeer veel werk aan gehad om bij de banken kopie bankafschriften op te vragen en deze te laten certificeren op echtheid.

Dat is grotendeels gelukt. Om deze bewijsstukken te verkrijgen, heeft er onder meer uitgebreid overleg met de hoofdkantoren van diverse bankinstellingen in binnen- en buitenland dienen plaats te vinden. De bewijsstukken zijn vervolgens verzameld, gecatalogiseerd, vertaald en geauthentiseerd.

Deze bewijsstukken zijn door de Rechtbank geaccepteerd, zodat de procedure kon worden voortgezet..

Bij zitting van 22 juni 2016 te Caïro heeft de Rechtbank bevolen dat er drie deskundigen benoemd zullen worden. De Rechtbank heeft bepaald dat beide partijen de helft van de kosten van de deskundigen dienen te betalen. Omdat te verwachten was dat EMR dit niet zal doen teneinde de procedure te vertragen, is besloten om ook het aandeel van EMR in de kosten van de deskundigen, te laten betalen door de boedel.

Taak van deze deskundigen is om de financiële zaken tussen I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I. en EMR te onderzoeken en na te gaan of EMR technisch (gebouwen, tekeningen en vergunningen) juist heeft gehandeld en ten slotte hebben deze deskundigen de taak om de feitelijke realisatie te beoordelen. Daarna zullen de deskundigen advies uitbrengen aan de Rechtbank.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

De drie deskundigen die benoemd zijn, zijn een accountant, een jurist en een architect.

Het afgelopen halfjaar hebben er op bijna maandelijkse basis hoorzittingen plaatsgevonden bij de ministeriele afdeling van Justitie, Departement Deskundigen, onder voorzitterschap van een van de deskundige.

I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I. is aldaar door haar Nederlands/Egyptische advocaat vertegenwoordigd. EMR was eveneens vertegenwoordigd door haar advocaat.

De deskundigen hebben in de onderscheidenlijke zittingen zeer veel vragen gesteld, verzocht een en ander eveneens schriftelijk toe te lichten, alsmede aanvullende stukken te overleggen.

De Nederlands/Egyptische advocaat van I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I., de heer Maan, en de curator hebben op regelmatige basis overleg met elkaar gehad om de voortgang van de zittingen te bespreken, aanvullende informatie voor de deskundigen te verzamelen, en de zittingen voor te bereiden.

De Nederlands/Egyptische advocaat van I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I. heeft de standpunten aan de deskundigen duidelijk kenbaar kunnen maken, en heeft de deskundigen voorzien de gevraagde bewijsstukken.

De laatste zitting heeft op 21 maart 2017 plaatsgevonden. De deskundigen hebben op deze zitting bepaald dat EMR op 12 april 2017 een akte dient te nemen, en inhoudelijk verweer dient te voeren.

Daarna zal naar verwachting het feitelijk onderzoek bij het resort plaatsvinden.

Custodianprocedure

In april 2015 heeft de Rechtbank I.P.I. in het gelijk gesteld, en geoordeeld dat er een custodian benoemd diende te worden. Tegen dit vonnis heeft EMR hoger beroep ingesteld. Dit hoger beroep is afgewezen.

De Nederlands/Egyptische advocaat van I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I. heeft meerdere malen overleg gevoerd met de custodian om informatie en formaliteiten uit te wisselen. Deze gesprekken worden gecontinueerd.

Procedure EMR/I.P.I.

De Rechtbank heeft de procedure, welke EMR tegen EMR aangespannen had, doorgehaald, aangezien EMR de geldende formaliteiten niet in acht had genomen. Deze procedure is derhalve beëindigd.

Werkzaamheden:

Overleg met advocaat, en de onderscheidenlijke belangenverenigingen, alsmede het verrichten van proceshandelingen, het achterhalen en verzamelen van bewijsstukken, en het bijwonen van diverse zittingen.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

Hoofdprocedure I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I./EMR

Deze verslagperiode zijn de procedures gecontinueerd. EMR heeft op 12 april 2017 een akte genomen, waarin zij zonder uitgebreide motivering verzoekt de vorderingen van I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I. af te wijzen.

Op de zitting van 12 april 2017 is voorts afgesproken dat de deskundigen samen met de advocaten, het resort zouden bezoeken, zodat de deskundigen zich een beeld van het resort konden vormen, en de advocaten tijdens dit bezoek, vragen van de deskundigen konden beantwoorden.

Het bezoek aan Zafarana Beach Resort is als volgt verlopen.

Op 24 mei 2017 heeft de advocaat van I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I. zich met een kantoorgenoot bij het kantoor van de deskundigen in Suez gemeld. Aldaar ontvingen zij een telefoontje van de advocaat van EMR dat zijn cliënt geen toestemming gaf om het resort te bezoeken.

De deskundigen hebben aangegeven dat de gevolgen van het niet verlenen van toegang voor risico van EMR komt, en zij toch naar het resort wensten af te reizen om zich een beeld te vormen, en ter afronding van haar dossier.

De advocaat van I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I., zijn kantoorgenoot en de deskundigen zijn vervolgens naar het resort afgereisd, alwaar inderdaad de toegang geweigerd werd. De deskundigen hebben buiten de poorten van het resort, samen met de advocaten vergaderd, waarvan een proces-verbaal is opgemaakt.

De deskundigen hebben vervolgens medegedeeld dat zij over voldoende informatie beschikten om een eindrapport voor de Rechtbank te kunnen schrijven.

Op verzoek van de deskundigen heeft er op 14 september 2017 een nadere zitting plaatsgevonden. Doel van deze zitting was om partijen in de gelegenheid te stellen kennis te nemen van het concept-rapport, en de inhoud daarvan te bespreken en eventuele bezwaren naar voren te brengen. De advocaat van I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I. is verschenen. De advocaat van EMR is niet verschenen. Uit het concept-rapport blijkt dat het comité van deskundigen adviseert tot toewijzing van de vorderingen van I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I. De advocaat van I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I. heeft het rapport voor akkoord ondertekend.

Het comité van deskundigen zal het rapport thans doorsturen naar de Rechtbank. De Rechtbank zal dan wel een uitspraak doen, dan wel alsnog een zitting bepalen voor de bespreking van het rapport.

Naar verwachting zal komende verslagperiode de Rechtbank tot een oordeel komen.

9.4 Werkzaamheden

Zie hiervoor.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 11

Datum: 23-10-2017

10 Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet in te schatten.

10.2 Plan van aanpak

De nog te verrichten werkzaamheden zijn:

- Reconstructie geldstromen.
- Onderzoek eigendom appartementen.
- Onderzoek naar paulianeus handelen.
- Voortgang gerechtelijke procedures.

10.3 Indiening volgend verslag

Het volgende verslag zal op of omstreeks 4 oktober 2017 worden ingediend.

Het volgende verslag zal op of omstreeks 23 april 2018 worden ingediend.

10.4 Werkzaamheden

Zie hiervoor.