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

Betreft

Verslagnummer	**15**
Datum verslag	**04-05-2020**
Insolventienummer	**F.14/13/131**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000008504:F001**
Datum uitspraak	**09-04-2013**

R-C	**mr. M. Wouters**
Curator	**mr A.G. Moeijes**

Algemene gegevens

Naam onderneming

I.P.I. — 20-06-2018, 12

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) — 20-06-2018, 12

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

De betreffende faillissementen worden geconsolideerd afgewikkeld.

Activiteiten onderneming

1. Ontwikkeling van een vakantieresort in Egypte — 20-06-2018, 12
2. Het beheren van gelden

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

Winst en verlies: 20-06-2018 12

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 Derdengelden 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 Derdengelden I.P.I.

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

Gemiddeld aantal personeelsleden

20-06-2018 12

Toelichting
Geen ten tijde van het uitspreken van het faillissement

Boedelsaldo

€ 89.094,35 20-06-2018 12

€ 78.772,99 08-03-2019 13

€ 71.464,18 17-10-2019 14

Verslagperiode

van
23-10-2017

t/m
20-6-2018

20-06-2018
12

van
20-6-2018

t/m
8-3-2019

08-03-2019
13

van
8-3-2019

t/m
17-10-2019

17-10-2019
14

van
18-10-2019

t/m
4-5-2020

04-05-2020
15

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
12	32 uur 36 min
13	25 uur 36 min
14	22 uur 36 min
15	16 uur 20 min
totaal	97 uur 8 min

Toelichting bestede uren

Bestede uren in verslagperiode: 20-06-2018

12

32 uren en 38 minuten

Bestede uren totaal:

1330 uren en 39 minuten

Bestede uren in verslagperiode: 08-03-2019

13

25 uren en 6 minuten

Bestede uren totaal:

1355 uren en 51 minuten

Bestede uren totaal: 1378 uur en 27 minuten. 17-10-2019

14

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

I.P.I. International Property Investors B.V. en Stichting Derdengelden I.P.I. 20-06-2018

12

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 appartementencomplex 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.

1.2 Lopende procedures

Er zijn enkele gerechtelijke procedures aanhangig in Egypte, zie hierna. 20-06-2018 12

1.3 Verzekeringen

N.v.t. 20-06-2018 12

1.4 Huur

I.P.I. exploiteerde haar onderneming vanuit een kantoorruimte aan de Herenweg nr. 181 te Egmond aan den Hoef. 20-06-2018 12
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.

1.5 Oorzaak faillissement

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. 20-06-2018 12

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./Stichting Derdengelden 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. 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 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.

In 2012 en 2013 is door I.P.I./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), Mondi en 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 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.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden 20-06-2018
0 12

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden 20-06-2018
0 12

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Datum ontslagaanzegging: 20-06-2018
12

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

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Beschrijving: 20-06-2018
12

In onderzoek.

Verkoopopbrengst:

P.M.

Hoogte hypotheek:

N.v.t.

Boedelbijdrage:

N.v.t.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

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.

20-06-2018
12

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Beschrijving:

- Inventaris
- Voertuigen

Verkoopopbrengst:

N.v.t.

Boedelbijdrage:

N.v.t.

20-06-2018
12

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.

20-06-2018
12

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

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

20-06-2018
12

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Beschrijving:

N.v.t.

Verkoopopbrengst:

N.v.t.

Boedelbijdrage:

N.v.t.

20-06-2018
12

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

N.v.t.

20-06-2018
12

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Beschrijving:

20-06-2018
12

Saldi bankrekeningen

Verkoopopbrengst:

N.v.t.

3.9 Werkzaamheden andere activa

N.v.t.

20-06-2018
12

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Omvang debiteuren:

20-06-2018
12

P.M.

Opbrengst:

P.M.

Boedelbijdrage:

N.v.t.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

20-06-2018
12

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)

20-06-2018
12

Toelichting 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.

20-06-2018
12

5.3 Beschrijving zekerheden

N.v.t.

20-06-2018
12

5.4 Separatistenpositie

N.v.t.

20-06-2018
12

5.5 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

20-06-2018
12

5.6 Retentierechten

N.v.t.

20-06-2018
12

5.7 Reclamerechten

N.v.t.

20-06-2018
12

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting
N.v.t.

20-06-2018
12

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

N.v.t.

20-06-2018
12

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 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 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.

20-06-2018
12

6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

20-06-2018
12

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Zie hiervoor.

20-06-2018
12

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

N.v.t.

20-06-2018
12

6.5 Verantwoording

N.v.t.

20-06-2018
12

6.6 Opbrengst

Toelichting
N.v.t.

20-06-2018
12

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting
N.v.t.

20-06-2018
12

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

N.v.t.

20-06-2018
12

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. 20-06-2018 12

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.

Het onderzoek wordt gecontinueerd. Ook wordt door het Egyptische kantoor van de Nederlands-Egyptische advocaat, die door de curator ingeschakeld is, nader feitelijk onderzoek in Egypte verricht.

Dit onderzoek is blijvend punt van aandacht. De geld-/kasstromen zijn ook in de procedure die in Egypte gevoerd wordt, onderwerp van onderzoek, zie punt 9 van dit verslag. 08-03-2019 13

Dit onderzoek is blijvend punt van aandacht. De geld-/kasstromen zijn ook in de procedure die in Egypte gevoerd wordt, onderwerp van onderzoek, zie punt 9 van dit verslag. 17-10-2019 14

7.2 Depot jaarrekeningen

De deponeringsdata van de afgelopen jaarrekeningen van I.P.I. zijn als volgt: 20-06-2018 12

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 gedeponeerd 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 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t. 20-06-2018 12

7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek. 20-06-2018 12

7.5 Onbehoorlijk bestuur

20-06-2018 12

Toelichting
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

Toelichting
In onderzoek.

20-06-2018
12

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Zie hiervoor.

20-06-2018
12

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Zie hiervoor.

20-06-2018
12

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting
a. Salaris en verschotten curator : € 289.383,60
b. Advocaatkosten : € 71.882,25
c. Reiskosten derden : € 7.850,00
d. Onkosten ECI : € 5.750,00
e. Rechtmatigheidsonderzoek : € 60.000,00

20-06-2018
12

Toelichting
a. Salaris en verschotten curator : € 289.383,60
b. Advocaatkosten : € 82.203,59
c. Reiskosten derden : € 7.850,00
d. Onkosten ECI : € 5.750,00
e. Rechtmatigheidsonderzoek : € 60.000,00

08-03-2019
13

Toelichting
a. Salaris en verschotten curator : € 289.383,60
b. Advocaatkosten : € 89.512,40
c. Reiskosten derden : € 7.850,00
d. Onkosten ECI : € 5.750,00
e. Rechtmatigheidsonderzoek : € 60.000,00

17-10-2019
14

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting
P.M.

20-06-2018
12

8.3 Pref. vord. UWV

20-06-2018
12

Toelichting
P.M.

8.4 Andere pref. crediteuren

20-06-2018
12

Toelichting
P.M.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

20-06-2018
12

Toelichting
P.M.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

20-06-2018
12

Toelichting
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 belangenverenigingen 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.

08-03-2019
13

Toelichting
De periodieke updates zijn en worden gecontinueerd.

17-10-2019
14

Toelichting
De periodieke updates zijn en worden gecontinueerd.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet in te schatten.

20-06-2018
12

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Zie hiervoor.

20-06-2018
12

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

EMR. 20-06-2018
12

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: 20-06-2018
12

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.

Hoofdprocedure I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I./EMR 08-03-2019
13

Deze verslagperiode hebben er diverse zittingen in Egypte plaatsgevonden waarbij de Nederlands/Egyptische advocaat namens IPI/Stichting Derdengelden I.P.I. aanwezig was. De procedure bevindt zich in een voortschrijdend stadium, waarbij naar verwachting in het tweede kwartaal van 2019 een vonnis verwacht wordt.

9.3 Stand procedures

Hoofdprocedure I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I./EMR 20-06-2018
12

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 gedeponeerd, 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 plaatsgevonden met de hoofdkantoren van diverse bankinstellingen in binnen- en buitenland. De bewijsstukken zijn vervolgens verzameld, gecatalogiseerd, vertaald en geauthentiseerd.

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

De curator geeft ten aanzien van het verloop van deze zitting hierna een chronologische samenvatting.

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.

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

Er hebben vervolgens op bijna maandelijkse basis hoorzittingen plaatsgevonden bij de ministeriële afdeling van Justitie, Departement Deskundigen, onder voorzitterschap van een van de deskundigen.
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 van de gevraagde bewijsstukken.

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 committee 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.

Er hebben vervolgens nog enkele zittingen in Egypte plaatsgevonden, waarbij enige formaliteiten aan de orde zijn geweest. De advocaat van I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I. is bij deze zittingen aanwezig geweest.

Uiteindelijk is het rapport in haar definitieve vorm bij de Rechtbank gedeponeerd.
Partijen zijn op de zittingen van 8 mei en 5 juni 2018 in de gelegenheid gesteld zich over het rapport uit te laten.
De advocaat van EMR heeft om een aanvullend financieel/boekhoudkundig rapport verzocht. De advocaat van I.P.I./Stichting Derdengelden I.P.I. heeft de Rechtbank verzocht vonnis te wijzen, en het verzoek van EMR af te wijzen.
De Rechtbank dient dit verzoek nog te beoordelen. In de komende verslagperiode zal meer bekend zijn over de voortgang en afwikkeling van de procedure.

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 I.P.I. aangespannen had, doorgehaald, aangezien EMR de geldende formaliteiten niet in acht had genomen. Deze procedure is derhalve beëindigd.

Op 29 januari 2020 hebben de door de rechtbank benoemde deskundigen hun rapport bij de rechtbank gedeponeerd.
Op 3 maart 2020 heeft er een zitting plaatsgevonden waarop beide partijen op dit rapport hebben kunnen reageren.
De advocaat van de boedel heeft dit gedaan, de advocaat van EMR is niet verschenen.
De rechtbank heeft de zaak vervolgens verwezen naar de zitting van 31 maart 2020 voor het wijzen van vonnis.
Echter is op dit moment de rechtszaak verdaagd in verband met de corona-crisis die ook in Egypte woedt.

04-05-2020
15

9.4 Werkzaamheden procedures

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

20-06-2018
12

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De nog te verrichten werkzaamheden zijn:

20-06-2018
12

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

De nog te verrichten werkzaamheden zijn:

08-03-2019
13

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

De nog te verrichten werkzaamheden zijn:

17-10-2019
14

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

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet in te schatten.

20-06-2018
12

10.3 Indiening volgend verslag

8-9-2020

04-05-2020
15

10.4 Werkzaamheden overig

Zie hiervoor.

20-06-2018
12

Bijlagen

Bijlagen