

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

## Betreft

Verslagnummer	5
Datum verslag	09-07-2021
Insolventienummer	F.13/19/237
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000109731:F001
Datum uitspraak	16-07-2019


R-C	mr. K.M. van Hassel
Curator	mr T. Steffens

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

Expat Real Estate Fund Amsterdam I B.V. 21-08-2019  
 1

### Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid EXPAT REAL ESTATE FUND AMSTERDAM I B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63532824, statutair gevestigd te Amsterdam, zaakdoende te (2011 VN) Haarlem aan de Wilhelminastraat 50. 21-08-2019  
 1

### Activiteiten onderneming

Exploitatie van gemeubileerde woningen 21-08-2019  
 1

### Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2016	€ 140.853,00	€ 3.137,00	€ 1.800.125,00

## Toelichting financiële gegevens

De laatst beschikbare jaarrekening betreft de jaarrekening over het kalenderjaar 2016. Nadien zijn geen jaarrekeningen opgemaakt. Volgens het bestuur is de achtergrond hiervan dat de accountant/boekhouder de samenwerking met EREFA heeft beëindigd, waarna geen opvolgend accountant/boekhouder bereid is gevonden jaarrekeningen op te maken.

21-08-2019



Uit de jaarrekening over 2016 volgt een positief resultaat van EUR 3.137.

Uit de jaarrekening over 2016 volgt een balanstotaal van EUR 1.800.125,=.

## Gemiddeld aantal personeelsleden

0

21-08-2019



## Boedelsaldo

€ 48,89

21-08-2019



€ 45.597,21

10-03-2020



€ 52.503,10

19-08-2020



€ 70.772,61

16-12-2020




€ 71.472,61

**09-07-2021**




## Verslagperiode

**van**  
16-7-2019

21-08-2019  
 1


**t/m**  
20-8-2019

**van**  
21-8-2019

10-03-2020  
 2


**t/m**  
9-3-2020

**van**  
10-3-2020

19-08-2020  
 3

**t/m**  
18-8-2020

**van**  
19-8-2020

16-12-2020  
 4

**t/m**  
15-12-2020

**van**  
16-12-2020

**09-07-2021**  
 5

**t/m**  
8-7-2021

## Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	41 uur 12 min
2	69 uur 12 min
3	62 uur 30 min
4	9 uur 54 min
5	25 uur 36 min
<b>totaal</b>	<b>208 uur 24 min</b>

## Toelichting bestede uren

# 1. Inventarisatie

---

## 1.1 Directie en organisatie

EREFA is opgericht bij notariële akte van 17 juni 2015.

21-08-2019



De (enig) statutair bestuurder van EREFA is de besloten vennootschap Vastgoedfonds Nederland B.V. De indirect bestuurder van Vastgoedfonds Nederland B.V. is (via de besloten vennootschap Piovra Enterprises B.V.) de heer S.E.M. (Simon) Raedts.

Het geplaatste aandelenkapitaal van EREFA bestaat uit twee (2) gewone aandelen met een nominale waarde van elk EUR 1,=. Vastgoedfonds Nederland B.V. en de besloten vennootschap FinAdvice Group B.V. zijn de enige aandeelhouders van EREFA.

Vastgoedfonds Nederland B.V. bestuurt naast EREFA nog een viertal vennootschappen:

- (i) Vastgoedfonds Mokum I B.V.;
- (ii) Expat Real Estate Fund II B.V.;
- (iii) Expat Real Estate Fund III B.V.; en
- (iv) Expat Real Estate Fund IV B.V.

Met ingang van 30 januari 2020 is de Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund III de enig aandeelhouder van Piovra Enterprises B.V. De curator heeft begrepen dat de Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund III de aandelen in deze vennootschap overgedragen heeft gekregen in het kader van de executie van een vonnis gewezen jegens de heer Raedts. Verder heeft de curator vastgesteld dat de heer Raedts met ingang van 26 februari 2020 is uitgeschreven als bestuurder van Piovra Enterprises B.V. en dat vooralsnog geen ander in zijn plaats als bestuurder is benoemd.

10-03-2020



Expat Real Estate Fund II B.V. werd bij vonnis van de rechtbank Amsterdam van 20 augustus 2019 in staat van faillissement verklaard. Tegen de faillietverklaring werd hoger beroep ingesteld. Bij arrest van het Gerechtshof Amsterdam van 3 oktober 2019 werd het faillissementsvonnis bekrachtigd. Tegen het arrest van het Gerechtshof Amsterdam werd op 11 oktober 2019 cassatie ingesteld.

Bij vonnis van 22 oktober 2019 is de besloten vennootschap Vastgoedfonds Nederland B.V. in staat van faillissement gesteld met aanstelling van mr. T. Steffens als curator. Tegen de faillietverklaring is verzet ingesteld. Het verzet werd bij vonnis van 13 november 2019 ongegrond verklaard. Tegen dit vonnis werd op 21 november 2019 hoger beroep ingesteld. Het hoger beroep werd voorafgaand aan de mondelinge behandeling ingetrokken.

Het cassatieberoep werd gedurende de afgelopen verslagperiode -nadat een bestuurswisseling bij de indirect bestuurder Piovra Enterprises B.V. plaatshad- ingetrokken, zodat het faillissement onherroepelijk is geworden.

19-08-2020



Met ingang van 6 maart 2020 is de Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund III de enig alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van Piovra Enterprises B.V.

Vastgoedfonds Mokum 1 B.V. is per 19 maart 2021 ontbonden ex art 2:19 BW.

09-07-2021



## 1.2 Lopende procedures

Hoger beroep

21-08-2019

Bij beroepschrift van 28 juli 2019 is namens EREFA hoger beroep ingesteld tegen het vonnis tot faillietverklaring van 16 juli 2019. De mondelinge behandeling van het hoger beroep zal plaatsvinden op dinsdag 24 september 2019.

 1

Gevolgen hoger beroep

De omstandigheid dat hoger beroep is ingesteld tegen het vonnis tot faillietverklaring brengt met zich mee dat de curator terughoudend dient te zijn bij het uitoefenen van de aan hem toekomende bevoegdheden, mede aangezien bij een eventuele vernietiging van het faillissement, EREFA gebonden blijft aan door de curator verrichte rechtshandelingen (artikel 13 Fw, HR 11 november 2016, ECLI:NL:HR:2016:2577).

Hoger beroep

10-03-2020

Bij beroepschrift van 28 juli 2019 is namens EREFA hoger beroep ingesteld tegen het vonnis tot faillietverklaring van 16 juli 2019. Bij arrest van het Gerechtshof Amsterdam van 3 oktober 2019 werd het faillissementsvonnis bekrachtigd. Tegen het arrest van het Gerechtshof Amsterdam werd op 11 oktober 2019 cassatie ingesteld.

 2

Gevolgen hoger beroep

De omstandigheid dat hoger beroep en vervolgens cassatie is ingesteld tegen het vonnis tot faillietverklaring brengt met zich mee dat de curator terughoudend dient te zijn bij het uitoefenen van de aan hem toekomende bevoegdheden, mede aangezien bij een eventuele vernietiging van het faillissement, EREFA gebonden blijft aan door de curator verrichte rechtshandelingen (artikel 13 Fw, HR 11 november 2016, ECLI:NL:HR:2016:2577).

Zoals hiervoor is weergegeven werd het cassatieberoep ingetrokken zodat het faillissement onherroepelijk is geworden.

19-08-2020

 3

## 1.3 Verzekeringen

EREFA heeft een bedrijfsuitrusting- en goederenverzekering afgesloten ten behoeve van het meubilair in de verschillende appartementen. Verder heeft EREFA een aansprakelijkheidsverzekering afgesloten. In beide gevallen bij Allianz Nederland Schadeverzekering N.V.

21-08-2019

 1

## 1.4 Huur

EREFA verhuurt acht (8) gemeubileerde woningen. De eigendom van deze woningen berust bij EREFA.

21-08-2019

 1

EREFA beschikt zelf niet over een eigen kantoorruimte en is volgens opgaf van het bestuur ook overigens geen huurder onder enige huurovereenkomst.

Zie hierna: de woningen (voor zover nog deze werden verhuurd) zijn inmiddels verkocht en thans eigendom van de Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund Amsterdam I.

19-08-2020

 3

## 1.5 Oorzaak faillissement

De activiteiten van EREFA bestaan uit het verhuren van gemeubileerde appartementen. De aankoop en inrichting van deze appartementen zijn volledig gefinancierd middels de uitgifte van zeventig (70) obligatieleningen van elk EUR 25.000 aan (veelal) particuliere beleggers.

21-08-2019



Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund Amsterdam I heeft op grond van de obligatievoorwaarden een zelfstandig en onafhankelijk vorderingsrecht op EREFA tot het bedrag van de totale obligatielening die bestaat naast de vorderingen van de obligatiehouders, welke vordering in de obligatievoorwaarden wordt aangeduid als 'parallele vordering'. Tot meerdere zekerheid van de nakoming van deze parallele vordering is een eerste recht van hypotheek gevestigd op de registergoederen van EREFA.

De obligatieleningen kennen geen vaste looptijd: het toepasselijke informatiememorandum gaat uit van een looptijd van maximaal 10 jaar, maar laat de mogelijkheid open van vroegtijdige aflossing.

Er geldt volgens het bestuur geen vergunning- en prospectusplicht: er is gebruik gemaakt van de uitzondering van artikel 5:3 lid 1 (b) Wft: er wordt aan minder dan 150 personen een belegging aangeboden.

In het toepasselijke informatiememorandum is opgenomen dat een rendement wordt geprognoseerd van 6,7%, bestaande uit een exploitatierendement en een rendement bij verkoop.

Het exploitatierendement (netto huurstream) wordt volgens het informatiememorandum halfjaarlijks uitbetaald.

In het verzoek tot faillietverklaring is opgenomen dat ondanks verzoeken daartoe de halfjaarlijkse uitkeringen niet (volledig) zijn gedaan. Als gevolg hiervan is naar het oordeel van de aanvragers van het faillissement (individuele obligatiehouders en de Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund Amsterdam I) de totale uitstaande hoofdsom onder de obligatieleningen opeisbaar is geworden.

De rechtbank heeft overwogen dat onbetwist vaststaat dat EREFA niet heeft voldaan aan haar betalingsverplichtingen jegens de obligatiehouders en dat aldus sprake is van een toestand van hebben opgehouden te betalen.

Tegen het vonnis tot faillietverklaring werd hoger beroep ingesteld.

## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

#### Toelichting

Geen.

21-08-2019



### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

#### Toelichting

Geen.

21-08-2019



### 2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
		Niet van toepassing.
<b>totaal</b>	0	

### 2.4 Werkzaamheden personeel

## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

#### Toelichting onroerende zaken

Locatie	Koopprijs	Jaar aankoop	Huurinkomsten	21-08-2019
Bos en Lommerweg 337 1, Amsterdam (app.recht)	EUR 245.000,=	2015	EUR 1.900,=	
Admiraal de Ruijterweg 415-3, Amsterdam (app.recht)	EUR 245.000,=	2015	EUR 1.650,=	
Albert Cuyp 166 1-V, Amsterdam (app.recht)	EUR 225.000,=	2015	EUR 1.500,=	
Kinkerstraat 234, Amsterdam (app.recht)	EUR 200.000,=	2015	EUR 1.400,=	
Nijenrodeweg 824, Amsterdam (app.recht)	EUR 125.000,=	2015	EUR 1.100,=	
Nijenrodeweg 404, Amsterdam (app.recht)	EUR 129.000,=	2015	EUR 1.100,=	
Willem de Zwijgerlaan 334 D 24, Amsterdam (App.recht)	EUR 115.000,=	2015	EUR 1.100,=	

Welnastraat 97,  
Amsterdam (app.recht)

EUR 90.000,= 2015

EUR 1.050,=

De appartementen worden all-in en gemeubileerd verhuurd. Dat betekent dat de nutsvoorzieningen alsmede internetdiensten op naam van EREFA zijn afgesloten.

Er is (voorshands) geen verkoopopbrengst gerealiseerd.

#### Koopovereenkomst

Vlak voordat het faillissement werd uitgesproken, op 15 juli 2019, is door (onder meer) EREFA een koopovereenkomst gesloten strekkende tot verkoop van het vastgoed dat in eigendom is van EREFA en nog twee van de fondsen van Vastgoedfonds Nederland B.V. voor een totale koopprijs van 4,4 miljoen euro. De koopovereenkomst is niet, althans niet tijdig ingeschreven overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:4 lid 3 BW, zodat de koper zich er niet op kan beroepen dat het faillissement van EREFA niet tegen haar kan worden ingeroepen.

Levering dient op basis van de koopovereenkomst eind augustus 2019 plaats te vinden. De koopprijs die aan de registergoederen van EREFA is gealloceerd bedraagt EUR 1.851.901,=.

In de koopovereenkomst is als (ontbindende) voorwaarden ten behoeve van verkoper(s) opgenomen dat de stichtingen ten behoeve waarvan de hypotheek zijn ingeschreven medewerking en royement verlenen. De curator heeft ter gelegenheid van een eerste overleg met het bestuur van Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund Amsterdam I begrepen dat zij meent dat de koopprijs voor zover gerelateerd aan de registergoederen van EREFA niet marktconform is en dat zij derhalve niet voornemens is medewerking te verlenen aan de koopovereenkomst.

EREFA heeft een recht van hypotheek verstrekt aan de Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund Amsterdam I, die is gevestigd op de onder 3.1 omschreven onroerende goederen, met een inschrijving tot een totaalbedrag van EUR 2.362.500,=.

Het standpunt van Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund Amsterdam I is ongewijzigd.

10-03-2020



De curator heeft van het bestuur een allonge bij de koopovereenkomst ontvangen waarin is opgenomen dat door de koper uiterlijk op 9 augustus 2019 een waarborgsom onder een notaris zou worden gestort ten belope van 20% van de koopsom. De curator heeft ondanks verzoek daartoe aan de koper geen bevestiging van een notaris ontvangen dat de waarborgsom is gestort. De notaris heeft inmiddels schriftelijk aan de curator bevestigd dat er een waarborgsom is gestort op de notariële kwaliteitsrekening van de notaris tot een bedrag van EUR 880.000.

De koopovereenkomst bevat als ontbindende voorwaarden het (niet) verkrijgen van medewerking en royement van de stichtingen die hypotheekrechten hebben op de registergoederen. De leveringsdatum alsmede de datum tot waarop een beroep op de (ontbindende) voorwaarde gedaan kan worden is inmiddels verschoven naar 20 december 2019. De leveringsdatum alsmede de einddatum waarop een beroep op de ontbindende voorwaarde kan worden voldaan is opnieuw verschoven naar 14 maart 2020.



De Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund I heeft een notaris opdracht gegeven om tot openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van de registergoederen over te gaan. De veiling is in een advertentie in het Financieel Dagblad aangekondigd voor 16 maart 2020. De notaris heeft de curator bericht dat de veiling is verplaatst naar 20 april 2020. De curator heeft de notaris erop gewezen dat de inboedel van de (verhuurde) registergoederen onbezwaard eigendom is van EREFA.

De hypotheekhouder heeft (voorshands) gegeven haar rechten als separatist zelf uit te oefenen en over te zullen gaan tot een openbare verkoop, althans onderhandse verkoop met toestemming van de Voorzieningenrechter.

De voor 20 april 2020 geplande veiling heeft geen doorgang gevonden. Dit vanwege de omstandigheid dat de hypotheekhouder een verzoek bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam had ingediend voor het verkrijgen van toestemming voor een onderhandse verkoop. Dit verzoek is evenwel voordat een mondelinge behandeling daarvan had kunnen plaatsvinden, ingetrokken.

Vervolgens is de hypotheekhouder opnieuw overgegaan tot het aanzeggen van een openbare verkoop. De executieveiling heeft plaatsgehad op 29 juni 2020 via de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling. In verband met de uitbraak van COVID-19 heeft de veiling uitsluitend via internet plaatsgehad.

De hoogste bieding werd uitgebracht door de heer Zant (tevens bestuurder van de hypotheekhouder). De veilingopbrengst bedraagt EUR 1.792.000. Uit de notariële (veiling) documentatie volgt dat de heer Zant na de veiling heeft aangegeven te hebben gehandeld als gevolmachtigde van de hypotheekhoudende stichting. Betaling van de koopprijs heeft plaatsgevonden middels verrekening met de vorderingen van de stichting op EREFA.

Feit is dat de veilingopbrengst de openstaande hoofdsom overstijgt, maar dat de hypotheekhouder daarnaast nog aanspraak heeft gemaakt op andere bedragen, waaronder rendementen onder de obligatieleningen alsmede op vergoeding van opgekomen juridische kosten, executiekosten en overige kosten. Hoewel de curator bezwaren heeft tegen de aard althans omvang van de opgevoerde posten heeft de curator het niet opportuun geacht zich te verzetten tegen de (financiële) afwikkeling van de veiling aangezien de curator het niet aannemelijk heeft geacht dat de boedel aanspraak zou kunnen maken op enig surplus.

De hypotheekhouder heeft het vastgoed uiteindelijk openbaar executoriaal verkocht. Daarmee is dit onderdeel afgerond.

19-08-2020



3

09-07-2021



5

## 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

## 3.3 Bedrijfsmiddelen

## Toelichting bedrijfsmiddelen

De appartementen worden volledig gemeubileerd verhuurd. In de jaarrekening over 2016 is een waarde toegekend aan de inventarissen tot een bedrag van EUR 110.000,=. De actuele waarde zal naar verwachting lager zijn.

21-08-2019



Er is nog geen verkoopopbrengst gerealiseerd.

De curator heeft het bestuur erop gewezen dat hoewel de appartementen in het kader van de koopovereenkomst met Prins Projecten Vastgoed B.V. in volledig verhuurde staat worden verkocht, er geen koopprijs is gealloceerd aan de inventariszaken. Het bestuur heeft aangegeven dat aan dit aspect inderdaad ten onrechte geen aandacht is besteed maar dat de koper bereid zou zijn, aanvullend een bedrag van ongeveer EUR 3.000,= per object te willen voldoen als koopprijs voor de inventariszaken.

10-03-2020



De curator bereikte (met toestemming van de rechter-commissaris) overeenstemming met de heer Zant over een verkoop van het meubilair, een en ander tegen een koopprijs van EUR 2.750,= per appartement, een en ander onder de voorwaarde dat de appartementen in het kader van de veiling aan de heer Zant zouden worden verkocht.

19-08-2020



Nadat de veiling van de appartementen had plaatsgehad, is discussie met de heer Zant (althans de Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund Amsterdam I als uiteindelijke koper van de appartementen) over een afwikkeling van de koop van het meubilair. Hoewel de koopprijs van EUR 2.750,= werd bevestigd, is discussie ontstaan over het al dan niet verschuldigd zijn van omzetbelasting. Daarnaast heeft de Zant zich beroepen op verrekening van de koopprijs met vermeende vorderingen tot betaling van waarborgsommen en huurpenningen. Van verrekening van waarborgsommen kan naar het oordeel van de curator geen sprake zijn. Vooralsnog heeft betaling van de koopprijs niet plaatsgehad. Voordat een (gerechtelijk) incassotraject wordt overwogen zal de curator trachten de koper te bewegen op vrijwillige basis zijn verplichtingen onder de koopovereenkomst na te komen.

De curator is uiteindelijk tot een vergelijk gekomen met de heer Zant. Eigen onderzoek van de boedel heeft bevestigd dat geen omzetbelasting van toepassing is. Voor zover door de boedel huurpenningen werden ontvangen die betrekking hebben op de periode na de eigendomsoverdracht van de appartementen heeft de curator ingestemd met verrekening met de koopprijs van de roerende zaken. Na verrekening van ontvangen huren na datum eigendomsoverdracht werd een bedrag van EUR 18.224,46 bijgeschreven op de faillissementsrekening.

16-12-2020



### 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De inventaris kwalificeert naar het (voorlopige) oordeel van de curator niet als bodemzaak nu deze zich niet bevindt op de 'bodem' van EREFA. De inventaris bevindt zich immers in aan derden verhuurde woningen.

21-08-2019



### 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

### 3.6 Voorraden / onderhanden werk

## **Toelichting voorraden / onderhanden werk**

Niet van toepassing: niet aangetroffen.

21-08-2019



### **3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk**

#### **3.8 Andere activa**

##### **Toelichting andere activa**

Niet van toepassing: niet aangetroffen.

21-08-2019



#### **3.9 Werkzaamheden andere activa**

## **4. Debiteuren**

---

### **4.1 Debiteuren**

## Toelichting debiteuren

De jaarhuur van de verhuurde appartementen bedraagt in totaal circa EUR 140.000,=. De curator onderzoekt of sprake is van huurachterstanden. De reguliere huurincasso loopt vooralsnog door.

21-08-2019



De curator heeft op basis van een mutatieoverzicht met betrekking tot de bankrekening van EREFA getracht inzicht te krijgen in de ontvangen huurstromen. Vastgesteld is dat ten aanzien van zes (6) woningen de huurpenningen periodiek zijn/worden bijgeschreven op de bankrekening van de vennootschap, met dien verstande dat beperkte inhoudingen zijn/worden gedaan in verband met de omstandigheid dat in strijd met de huurovereenkomst geen telefoon- en internetverbinding wordt geboden en/of in verband met onderhoud/reparaties. Ten aanzien van de twee overige woningen is sprake van huurachterstanden.

10-03-2020



Er is een huurder die meerdere appartementen huurt van zowel EREFA, Expat Real Estate Fund II B.V. en Expat Real Estate Fund III B.V. en deze op haar beurt weer doorverhuurt. Deze huurder heeft een aanzienlijke betalingsachterstand. De betreffende huurder/onderverhuurder voldoet nog altijd geen huurpenningen, terwijl kennelijk wel huurpenningen van de onderhuurders worden ontvangen. De curator overweegt rechtsmaatregelen te treffen teneinde te komen tot een ontbinding van de hoofdhuurovereenkomsten. De ontvangen huurpenningen worden periodiek overgeschreven van de bankrekening van de vennootschap naar de faillissementsrekening.

Volgens het bestuur is geen sprake van intercompany posities. Voor zover sprake is van betalingen van en naar rekeningen van gelieerde (rechts)personen zouden deze betalingen hun grondslag vinden in doorberekeningen van kosten en/of aankopen. De curator is vooralsnog niet in staat geweest deze standpunten van het bestuur te verifiëren.

Er is nog sprake van enkele vorderingen vanwege achterstallige huurpenningen. Deze partijen zijn inmiddels herhaaldelijk aangeschreven door de curator, maar betaling is uitgebleven omdat de vorderingen worden betwist. De komende periode zal de curator trachten tot een afwikkeling van de incasso van deze vorderingen te komen.

16-12-2020



### Overzicht debiteurenincasso EREF

09-07-2021



De curator beschikt niet over de volledige administratie, hetgeen de incasso van de vorderingen bemoeilijkt.

Er is nog sprake van een vordering op een voormalig huurder. De vordering bedraagt EUR 7.175. De debiteur is voor zover de curator bekend naar het buitenland betrokken, hetgeen de incasso bemoeilijkt. Afgelopen verslagperiode heeft een deelbetaling van EUR 700 plaatsgevonden. Nadien heeft de curator ondanks meerdere sommaties niet vernomen.

De curator zal de komende periode in overleg treden met de rechter-commissaris over de al dan niet te nemen vervolgstappen.

## 4.2 Werkzaamheden debiteuren

## 5. Bank/Zekerheden

---

### 5.1 Vordering van bank(en)

#### Toelichting vordering van bank(en)

EREFA houdt bankrekeningen aan bij de Volksbank N.V. (SNS). Ten tijde van het uitspreken van het faillissement was sprake van een beperkt creditsaldo.

Bij brief van 30 juli 2019 heeft de Volksbank N.V. de rechtsverhouding met (onder meer) EREFA opgezegd. Daartoe is aangevoerd dat niet naar behoren zou zijn meegewerkt aan klantonderzoeken. Daarnaast heeft de Volksbank N.V. het standpunt ingenomen dat e-mailcorrespondentie van de bank door (het bestuur van) EREFA is vervalst en dat deze correspondentie is ingebracht in de faillissementsprocedure. Als gevolg van deze omstandigheden heeft EREFA naar het oordeel van de bank de vertrouwensrelatie geschonden, hetgeen een opzegging rechtvaardigt.

21-08-2019



### 5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

21-08-2019



### 5.3 Beschrijving zekerheden

Niet van toepassing.

21-08-2019



### 5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing.

21-08-2019



### 5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

21-08-2019



### 5.6 Retentierechten

Niet van toepassing.

21-08-2019



### 5.7 Reclamerechten

Niet van toepassing.

21-08-2019



## 5.8 Boedelbijdragen

### Toelichting

Niet van toepassing.

21-08-2019

 1

## 5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

# 6. Voortzetten/doorstart onderneming

---

## Voortzetten onderneming

### 6.1 Exploitatie / zekerheden

De verhuur van de appartementen wordt voorshands op de bestaande voet gecontinueerd.

21-08-2019

 1

Tot op heden heeft slechts een nutsleverancier met betrekking tot een van de woningen ex artikel 37 Fw een termijn aan de curator gesteld om de overeenkomst gestand te doen.

Aangezien de woningen 'all-in', gemeubileerd en inclusief nutsvoorzieningen en internet worden verhuurd en sprake was van een achterstand in de betaling van de nutsvoorzieningen heeft de curator na verkregen toestemming van de rechter-commissarissen bij de nutsleveranciers aangedrongen op voortzetting van de leveranties en is zekerheid gesteld voor de nakoming van de betalingsverplichtingen jegens de nutsleveranciers.

10-03-2020

 2

Met de executieverkoop van de appartementen is aan de verhuur van de appartementen door de boedel een einde gekomen.

16-12-2020

 4

## 6.2 Financiële verslaglegging

In het volgende verslag zal de financiële verslaglegging omtrent de voortzetting van de verhuuractiviteiten worden opgenomen.	21-08-2019  1
Ontvangen huurpenningen over de periode 1 september 2019 t/m 31 januari 2020: EUR 45.015,88	10-03-2020  2
Betaalde kosten over de periode 1 september 2019 t/m 31 januari 2020: EUR 3.243,81	
Ontvangen huurpenningen over de periode 1 september 2019 t/m 19 augustus 2020: EUR 101.258,82	19-08-2020  3
Betaalde kosten over de periode 1 september 2019 t/m 19 augustus 2020: EUR 7.093,98	
Ontvangen huurpenningen over de periode 16 juli 2019 tot en met 15 juli 2020: EUR 102.337,57	16-12-2020  4
Betaalde kosten over de periode 16 juli 2019 tot en met 15 juli 2020: EUR 7.093.98	

## 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

### Doorstarten onderneming

#### 6.4 Beschrijving

Voorshands niet van toepassing.	21-08-2019  1
---------------------------------	---

#### 6.5 Verantwoording

Voorshands niet van toepassing.	21-08-2019  1
---------------------------------	---

#### 6.6 Opbrengst

##### Toelichting

Voorshands niet van toepassing.	21-08-2019  1
---------------------------------	---

#### 6.7 Boedelbijdrage

##### Toelichting

Voorshands niet van toepassing.	21-08-2019  1
---------------------------------	---

## 6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

## 7. Rechtmatigheid

---

### 7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek.

21-08-2019

 1

Vast is komen te staan de administratie niet adequaat werd gevoerd althans bijgehouden, zodat naar het oordeel van de curator niet is voldaan aan de boekhoudplicht.

16-12-2020

 4

### 7.2 Depot jaarrekeningen

Over 2017 (en 2018) is geen jaarrekening gedeponeed.

21-08-2019

 1

### 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

21-08-2019

 1

### 7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

21-08-2019

 1



## 7.5 Onbehoorlijk bestuur

### Toelichting

In onderzoek.

Ja

### Toelichting

Naar het oordeel van de curator is sprake van onbehoorlijk bestuur. Zie hierboven onder 7.1. Verder geldt dat de curator heeft vastgesteld dat sprake is geweest van vele bankmutaties tussen de verschillende vennootschappen waarover de heer Raedts zeggenschap uitoefende, waarbij bovendien sprake is geweest van transactie die een zakelijk karakter ontberen.

Het beeld dat is ontstaan, bestaat eruit dat de heer Raedts de beschikbare liquiditeiten steeds heeft overgeboekt naar andere vennootschappen, niet alleen zonder deze mutaties deugdelijk te administreren en te verantwoorden, maar voorts zonder dat betalingen in alle gevallen gerelateerd kunnen worden aan de bedrijfsactiviteiten van de vennootschappen. Gelden die uiteindelijk de obligatiehouders zouden toekomen zijn derhalve ten behoeve van geheel andere doeleinden aangewend.

### Toelichting

De curator heeft afgelopen verslagperiode niets vernomen van de heer Raedts en/of zijn curator ondanks zijn eerdere verzoeken om informatie.

De curator heeft kennis genomen van een arrest van het Gerechtshof Amsterdam van 20 april 2021 gewezen tussen de Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund III en de heer Raedts waarin een kort geding vonnis van 9 september 2020 is bekrachtigd.

In kort geding werd door de Voorzieningenrechter geoordeeld dat de lijfswang jegens de heer Raedts vanwege zijn aanhoudende weigering om informatie te openbaren voor nog eens maximaal 180 dagen werd toegestaan. Daarmee zou de cumulatieve gijzelingsduur van een (1) jaar worden behaald. De informatie die door de heer Raedts zou moeten worden aangeleverd ziet op diverse buitenlandse bankrekeningen die door de heer Raedts zijn gebruikt.

Het Gerechtshof heeft geoordeeld dat de heer Raedts nog altijd onvoldoende gehoor heeft gegeven aan de veroordeling om informatie te verschaffen.

Gezien het ontbreken van een vermogensrechtelijk belang c.q. gebrek aan verhaalsmogelijkheden zal de curator vooralsnog geen verder onderzoek doen.

## 7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

Ja

### Toelichting

Zie hierboven onder 7.5

## 7.7 Toelichting rechtmatigheid

21-08-2019

 1

16-12-2020

 4

09-07-2021

 5

21-08-2019

 1

16-12-2020

 4

## 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

## 8. Crediteuren

---

### 8.1 Boedelvorderingen

**Toelichting**

Salaris curator & kosten : PM

21-08-2019

 1

### 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 8.657,00

21-08-2019

 1

### 8.3 Pref. vord. UWV

**Toelichting**

Niet van toepassing.

21-08-2019

 1

### 8.4 Andere pref. crediteuren

**Toelichting**

De curator is (nog) niet bekend met andere preferente crediteuren.

21-08-2019

 1

### 8.5 Aantal concurrente crediteuren

2

21-08-2019

 1

6

19-08-2020

 3

### 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 1.457,92

21-08-2019

 1

€ 8.412,02

19-08-2020

 3

## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

21-08-2019

 1

Naar verwachting kan een (beperkte) uitkering aan concurrente crediteuren plaatsvinden.

16-12-2020

 4

## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

# 9. Procedures

---

### 9.1 Naam wederpartijen

Behoudens het ingestelde hoger beroep tegen het faillissementsvonnis is de curator niet bekend met lopende procedures.

21-08-2019

 1

### 9.2 Aard procedures

Behoudens het ingestelde hoger beroep tegen het faillissementsvonnis is de curator niet bekend met lopende procedures.

21-08-2019

 1

### 9.3 Stand procedures

Behoudens het ingestelde hoger beroep tegen het faillissementsvonnis is de curator niet bekend met lopende procedures.

21-08-2019


 1


### 9.4 Werkzaamheden procedures

## 10. Overig


---


### 10.1 Plan van aanpak


De curator zal nader onderzoek doen naar de stand van de boedel alsmede contacten onderhouden met de verschillende stakeholders en zal overigens de uitkomst van het hoger beroep afwachten alvorens beheer- en vereffeningshandelingen te verrichten. 21-08-2019  1

De curator zal een eventuele uitoefening van het hypotheekrecht door de Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund II monitoren. 10-03-2020  2


De curator zal trachten nader inzicht te verkrijgen in de huurstromen en zal daar waar nodig enerzijds met nutsleveranciers contact onderhouden ten behoeve van de continuering van de nutsvoorzieningen en anderzijds de huurincasso ter hand nemen.


De curator zal trachten te komen tot een afwikkeling van (i) de koopovereenkomst van het meubilair en (ii) de huurincasso. 19-08-2020  3

De curator zal trachten te komen tot een afwikkeling van de huurincasso en zal voorts voorbereidingen treffen ten behoeve van de afwikkeling van het faillissement. 16-12-2020  4

De curator zal zich de aankomende verslagperiode richten op:  
- incasso en/of overdracht van de vorderingen op de voormalig huurder;  
- voorbereiden van de verificatievergadering; en  
- overige beheers- en vereffeningswerkzaamheden. 09-07-2021  5

### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Hierover bestaat thans geen duidelijkheid. 21-08-2019  1

De curator streeft ernaar binnen een termijn van zes (6) maanden na de datum van dit verslag tot een afwikkeling te komen. 16-12-2020  4

### 10.3 Indiening volgend verslag

### 10.4 Werkzaamheden overig

## Bijlagen

---

### Bijlagen