

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

Betreft

Verslagnummer	5
Datum verslag	09-07-2021
Insolventienummer	F.13/19/276
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000109731:F002
Datum uitspraak	20-08-2019

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

Algemene gegevens

Naam onderneming

Expat Real Estate Fund II B.V. ("EREF II")	12-11-2019
	 1

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid EXPAT REAL ESTATE FUND II B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 65769759, statutair gevestigd te Haarlem, zaakdoende te (2011 VN) Haarlem aan de Wilhelminastraat 50.	12-11-2019
	 1

Activiteiten onderneming

Exploitatie (verhuur) van gemeubileerde woningen	12-11-2019
	 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2016			€ 2.597.618,00

Toelichting financiële gegevens

De financiële gegevens zijn de curator thans niet bekend. De laatst beschikbare jaarrekening betreft de (voorlopige) jaarrekening over 2016. Nadien zijn geen jaarrekeningen opgemaakt.	12-11-2019
	 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

12-11-2019

Toelichting

Geen

 1

Boedelsaldo

€ 16.052,61

12-11-2019

 1

€ 32.810,20

10-03-2020

 2

€ 24.811,15

19-08-2020

 3

€ 37.317,24

16-12-2020

 4

€ 37.429,08

09-07-2021

 **5**

Verslagperiode

van

20-8-2019

12-11-2019

 1

t/m

11-11-2019

van

12-11-2019

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	33 uur 0 min
2	20 uur 30 min
3	36 uur 6 min
4	2 uur 12 min
5	7 uur 36 min
totaal	99 uur 24 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

EREF II is opgericht bij notariële akte van 7 april 2016.

12-11-2019



De (enig) statutair bestuurder van EREF II is de besloten vennootschap Vastgoedfonds Nederland B.V. (KvK inschrijvingsnummer 60406410).

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

□ 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. De mondelinge behandeling van het verzet zal plaatsvinden op woensdag 13 november 2019.

Het geplaatste aandelenkapitaal van EREF II wordt gehouden door Vastgoedfonds Nederland B.V. (55 aandelen) en Finadvice Group B.V. (45 aandelen).

Vastgoedfonds Nederland B.V. is - naast EREF II - voorts alleen/zelfstandig bestuurder en (mede-) aandeelhouder van de volgende vennootschappen:

(a) Vastgoedfonds Mokum 1 B.V. (KvK inschrijvingsnummer 60414197).

(b) Expat Real Estate Fund Amsterdam I B.V. (KvK inschrijvingsnummer 63532824: "EREFA").

Expat Real Estate Fund Amsterdam I B.V. werd bij vonnis van de rechtbank Amsterdam van 16 juli 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.

(c) Expat Real Estate Fund III B.V. (KvK inschrijvingsnummer 67411983: "EREF

III").

(d) Expat Real Estate Fund IV B.V. (KvK inschrijvingsnummer 69121974: "EFEF IV").

De activiteiten van het EREF II hebben feitelijk bestaan uit de verhuur van gemeubileerde woningen (appartementen). De registergoederen zijn aangekocht in 2016. De aankoop en inrichting van de registergoederen is volledig gefinancierd middels de uitgifte van obligatieleningen tot een totaalbedrag van EUR 2.500.000,=.

De activiteiten van Vastgoedfonds Mokum I, EREFA, EREF III en EREF IV (hebben) bestaan uit de aankoop en exploitatie van gemeubileerde registergoederen.

Inmiddels geldt dat met ingang van 30 januari 2020 de Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund III de enig aandeelhouder is 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

 2

□ 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. De mondelinge behandeling van het verzet zal plaatsvinden op woensdag 13 november 2019. 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

 3

Bij vonnis van de rechtbank Noord-Holland van 14 mei 2020 werd de heer Raedts persoonlijk in staat van faillissement verklaard. Mr. K.J. Willemse uit Haarlem werd in dit faillissement als curator aangesteld. Rechter-commissaris is mr. J.J. van Dijk van de rechtbank Noord-Holland.

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

 5

1.2 Lopende procedures

□ Tegen de faillietverklaring van EREF II werd hoger beroep ingesteld. Bij arrest van het Gerechtshof Amsterdam van 3 oktober 2019 werd het faillissementsvonnis bekrachtigd.

12-11-2019

 1

□ Tegen het arrest van het Gerechtshof Amsterdam werd op 11 oktober 2019 cassatie ingesteld. Op dit moment is niet duidelijk wanneer een arrest kan worden verwacht.

□ De curator beschikt nog slechts over beperkte administratie met betrekking tot de vennootschap. Een bijgewerkte financiële administratie lijkt afwezig. De curator heeft wel afschrift ontvangen van eigendomstitels van registergoederen en kopie huurovereenkomsten.

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

19-08-2020

 3

1.3 Verzekeringen

In onderzoek.

12-11-2019

 1

Voor zover bekend geen.

09-07-2021

 5

1.4 Huur

Voor zover de curator bekend huurt EREF II geen registergoederen.

12-11-2019

 1

EREF II verhuurt de door haar verworven registergoederen (woningen) volledig gemeubileerd. Zie hierna onder hoofdstuk 3.

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 II.

19-08-2020

 3

1.5 Oorzaak faillissement

Het faillissement is aangevraagd door individuele obligatiehouders alsmede door de stichting die de belangen behartigd van de obligatiehouders van EREF II. De obligatiehouders stellen dat EREF II in verzuim verkeert ten aanzien van de uitbetaling van halfjaarlijkse uitkeringen van (exploitatie)rendement en dat dientengevolge de gehele (restant) hoofdsom onder de obligatieleningen opeisbaar is geworden.

12-11-2019

 1

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Geen

12-11-2019



1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

Geen

12-11-2019



1

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
		Niet van toepassing.
totaal	0	

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

EREF II is thans nog eigenaresse van de volgende registergoederen:

12-11-2019



1

Locatie	Koopprijs	Jaar aankoop	Huurinkomsten
Bos en Lommerplantsoen 337 1, Amsterdam	EUR 125.000,=	2016	EUR 1.050,=
Joris Yvensplein 114-D, Amsterdam (app.recht)	EUR 140.000,=	2016	EUR 1.100,=
Prinseneiland 523, Amsterdam	EUR 235.000,=	2016	EUR 1.450,=
Spaarndammerstraat 97-I Amsterdam	EUR 210.000,=	2016	EUR 1.500,=
Trouringstraat 28-III Amsterdam	EUR 260.000,=	2016	EUR 1.100,=
Tweede v/d Helstraat 101-huis , Amsterdam	EUR 416.000,=	2016	EUR 3.087,50

De vennootschap was voorts eigenaresse van een tweetal registergoederen te Den Haag. Deze zijn voor datum faillissement verkocht en de verkoopopbrengst ad EUR 467.000,= is voldaan aan de hypotheekhouder.

Verkoopopbrengst

Op 15 juli 2019 is een koopovereenkomst gesloten tussen EREFA, EREF II en EREF III als verkopers en Prins Projecten Vastgoed B.V. als koper met betrekking tot onder meer de registergoederen van EREF II, waarbij aan de registergoederen van EREF II een koopprijs is toegekend van EUR 1.927.806,=.

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 koopovereenkomst bevat als ontbindende voorwaarden het (niet) verkrijgen van medewerking en roeyement 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.

Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund II heeft de curator bericht dat zij geen medewerking en roeyement wenst te verlenen. Zij meent dat een hogere verkoopopbrengst kan en moet worden gerealiseerd.

Hoogte hypotheek

Op de registergoederen rust een hypotheek tot een totaalbedrag van EUR 3.375.000,= ten behoeve van de stichting Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund II.

Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund II maakt thans aanspraak op (terug)betaling van de totaalrestsom van de obligatielening ad EUR 2.033.000,= alsmede op achterstallige (rendements)uitkeringen ad EUR 61.067,= + PM. Voorts meent de stichting op grond van de obligatievoorwaarden aanspraak te hebben op de helft van de overwaarde winst die wordt gerealiseerd bij verkoop van het vastgoed alsmede op vergoeding van juridische kosten ad EUR 16.915,=.

Boedelbijdrage

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.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

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.

10-03-2020



De leveringsdatum alsmede de einddatum waarop een beroep op de ontbindende voorwaarde kan worden voldaan is opnieuw verschoven naar 14 maart 2020.

Het standpunt van de Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund II ten aanzien van de koopovereenkomst is ongewijzigd.

De Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund II 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 de vennootschap.

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.

19-08-2020



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 1.908.000. 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 de vennootschap.

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.

09-07-2021



3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

De woningen die worden verhuurd, zijn volledig gemeubileerd verhuurd. EREF II is eigenaresse van de volledige inboedels van de woningen.

12-11-2019

 1

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.

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

 3

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 13.250,= bijgeschreven op de faillissementsrekening.

16-12-2020

 4

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

12-11-2019

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing: niet aangetroffen.

12-11-2019

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Niet van toepassing

12-11-2019

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

De curator heeft op basis van een mutatieoverzicht met betrekking tot de bankrekening van de vennootschap getracht inzicht te krijgen in de ontvangen huurstromen. Vastgesteld is dat ten aanzien van drie (3) woningen de huurpenningen periodiek zijn/worden bijgeschreven op de bankrekening van de vennootschap. Ten aanzien van de drie overige woningen is sprake van huurachterstanden, althans is gebleken dat huurpenningen is/worden bijgeschreven op een bankrekening van Vastgoedfonds Nederland B.V.

12-11-2019

 1

De curator heeft de partijen ten aanzien waarvan betalingsachterstanden zijn ontstaan aangeschreven en geïnstrueerd betalingen in het vervolg aan de boedel te voldoen. Er is een huurder die meerdere appartementen huurt van zowel EREF II, als EREFA en EREF III en deze op haar beurt weer doorverhuurt. Deze huurder heeft een aanzienlijke betalingsachterstand. De curator onderzoekt welke maatregelen kunnen worden getroffen.

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 voorts nog niet in staat geweest deze standpunten van het bestuur te verifiëren.

De curator heeft op basis van een mutatieoverzicht met betrekking tot de bankrekening van de vennootschap getracht inzicht te krijgen in de ontvangen huurstromen. Vastgesteld is dat ten aanzien van drie (3) 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 drie overige woningen is sprake van huurachterstanden, althans is gebleken dat huurpenningen is/worden bijgeschreven op een bankrekening van Vastgoedfonds Nederland B.V.

10-03-2020

 2

De curator heeft de partijen ten aanzien waarvan betalingsachterstanden zijn ontstaan aangeschreven en geïnstrueerd betalingen in het vervolg aan de

boedel te voldoen. Er is een huurder die meerdere appartementen huurt van zowel EREF II, als EREFA en EREF III en deze op haar beurt weer doorverhuurt. Deze huurder heeft een aanzienlijke betalingsachterstand. De curator onderzoekt welke maatregelen kunnen worden getroffen. 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.

Ten aanzien van een van de appartementen ontving de curator bericht dat de huur is opgezegd. Ten aanzien van een ander appartement heeft de huurder zich beroepen op verrekening van een vordering op een zuster vennootschap van de vennootschap. Ten aanzien van drie registergoederen zijn huurpenningen periodiek ontvangen. 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

09-07-2021



De curator beschikt niet over de volledige administratie, hetgeen de incasso van de vorderingen bemoeilijkt. Voor zover bekend is nog sprake van een tweetal vorderingen op (voormalig) huurders.

Vordering I bedraagt EUR 11.600,10 en vordering II EUR 3.000. De debiteur van Vordering I is een vennootschap naar Duits recht die niet op correspondentie van de curator reageert, hetgeen de incasso bemoeilijkt. De debiteur van Vordering II is ontbonden ex artikel 2:19 BW en voor zover bekend zijn er geen baten meer aanwezig.

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)

12-11-2019

Toelichting vordering van bank(en)

EREF II hield bankrekeningen (te weten een betaalrekening en een



spaarrekening) aan bij de Volksbank N.V. (SNS). Per datum faillissement was sprake van een creditsaldo. Met de bank bestaat discussie over het precieze creditsaldo per datum faillissement en over de vraag tot welk bedrag de bank gerechtvaardigd tot verrekening is overgegaan.

Bij brief van 30 juli 2019 heeft de Volksbank N.V. de rechtsverhouding met (onder meer) EREF II 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 I is vervalst en dat deze correspondentie is ingebracht in de faillissementsprocedure. Als gevolg van deze omstandigheden heeft (het bestuur van) EREF II naar het oordeel van de bank de vertrouwensrelatie geschonden, hetgeen volgens de bank een opzegging rechtvaardigt. De bank heeft jegens onder meer EREF II aanspraak gemaakt op vergoeding van de kosten die gemoeid zijn geweest met het klantenonderzoek.

De bank heeft inmiddels na datum faillissement bijgeschreven bedragen, (deels) overschreven naar de faillissementsrekening.

5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

12-11-2019



5.3 Beschrijving zekerheden

Niet van toepassing.

12-11-2019



5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing.

12-11-2019



5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

12-11-2019



5.6 Retentierechten

Niet van toepassing.

12-11-2019



5.7 Reclamerechten

Niet van toepassing.

12-11-2019



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Niet van toepassing.

12-11-2019

 1

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De activiteiten van EREF II worden gecontinueerd, in die zin dat uitvoering wordt gegeven aan de bestaande huurovereenkomsten.

12-11-2019

 1

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.

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

De kosten gemoeid met het continueren van de verhuur bestaan voorshands enkel uit de kosten gemoeid met voortzetting van de nutsvoorzieningen. Daartegenover staan de huurpenningen. De curator beschikt niet over online toegang tot de bankrekeningen en ontvangt slechts maandelijks achteraf een mutatieoverzicht. In het volgende verslag zal een overzicht van inkomsten en uitgaven worden opgenomen.

12-11-2019



Ontvangen huurpenningen over de periode 1 december 2019 t/m 31 januari 2020: EUR 6.471,70

10-03-2020



Betaalde kosten over de periode 1 december 2019 t/m 31 januari 2020 EUR 3.243,81

Ontvangen huurpenning over de periode 1 december 2019 t/m 19 maart 2020: EUR 42.988,96

19-08-2020



Betaalde kosten over de periode 1 december 2019 t/m 19 augustus 2020: EUR 4.585,51

Ontvangen huurpenningen over de periode 20 augustus 2019 tot en met 15 juli 2020: EUR 42.988,96

16-12-2020



Betaalde kosten over de periode 20 augustus 2019 tot en met 15 juli 2020: EUR 4.585,51

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Voorshands niet van toepassing.

12-11-2019



6.5 Verantwoording

Voorshands niet van toepassing.

12-11-2019



6.6 Opbrengst

Toelichting

Voorshands niet van toepassing.

12-11-2019



6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

Voorshands niet van toepassing.

12-11-2019



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek.

12-11-2019

 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 gedeponeerde.

12-11-2019

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

12-11-2019

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

12-11-2019

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

12-11-2019

 1

Ja

16-12-2020

 4

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.

09-07-2021

 5

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

12-11-2019

 1

Ja

16-12-2020

 4

Toelichting

Zie hierboven onder 7.5

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Salaris curator & kosten : PM

12-11-2019

 1

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 2.924,00

12-11-2019

 1

€ 5.580,00

09-07-2021

 **5**

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

Niet van toepassing.

12-11-2019

 1

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 725,80

12-11-2019

 1

8.5 Aantal concurrente crediteuren

2

12-11-2019

 1

4

10-03-2020

 2

5

19-08-2020

 3

6

09-07-2021

 **5**

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 1.379,18

12-11-2019

 1

€ 1.798,85

10-03-2020

 2

€ 2.064,38

19-08-2020

 3

€ 5.112,47

09-07-2021

 **5**

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

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

16-12-2020

 4

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Nog niet bekend.

12-11-2019

 1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Buiten het cassatieberoep dat is ingesteld tegen de faillietverklaring is de curator niet bekend met gerechtelijke procedures.

12-11-2019

 1

9.2 Aard procedures

Buiten het cassatieberoep dat is ingesteld tegen de faillietverklaring is de curator niet bekend met gerechtelijke procedures.

12-11-2019

 1

9.3 Stand procedures

Buiten het cassatieberoep dat is ingesteld tegen de faillietverklaring is de curator niet bekend met gerechtelijke procedures.

12-11-2019

 1

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Gelet op de omstandigheid dat cassatie is ingesteld tegen het faillissement zal de curator voor het moment met de nodige terughoudendheid optreden. Wel zal de curator trachten nadere informatie van het bestuur van de vennootschap te verkrijgen. De curator beschikt nog altijd slechts over een zeer beperkte administratie.

12-11-2019
 1

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

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 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.

10-03-2020
 2

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 huurders;
- voorbereiden van de verificatievergadering; en
- overige beheers- en vereffeningswerkzaamheden.

09-07-2021
 5

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Hierover bestaat thans geen duidelijkheid.

12-11-2019
 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