

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

Betreft

Verslagnummer	18
Datum verslag	29-06-2023
Insolventienummer	F.14/14/290
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000046344:F002
Datum uitspraak	14-10-2014

R-C	mr. M.P. de Valk
Curator	mr H.D.S. Lasonder

Algemene gegevens

Naam onderneming

I.P.I. International Property Investors MABR B.V.	12-02-2019
	 10

Gegevens onderneming

Het faillissement van "IPI Mabr" is aangevraagd door de curator in de faillissementen van de besloten vennootschap I.P.I. Group B.V. en de besloten vennootschap El Sery the Netherlands B.V.	12-02-2019
	 10

In het faillissement van IPI International Property Investors MABR B.V. (IPI 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 IPI MABR. De koopsommen zouden grotendeels zijn betaald via de Stichting Derdengelden IPI en de Stichting Derdengelden MABR. Het project ligt vanaf 2011 stil.

Activiteiten onderneming

Volgens de KvK:	12-02-2019
• handel in eigen onroerend goed • bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed	 10

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2009			€ 8.045.123,00
2010			€ 9.471.818,00
2011			€ 9.471.818,00

Toelichting financiële gegevens

De cijfers komen uit de gedeponeerde jaarrekeningen bij de Kamer van Koophandel. Opvallend is dat de cijfers 2011 identiek zijn aan die van 2010: de cijfers van 2010 zijn volgens opgave van de heer Oddens voor 2011 nogmaals gedeponneerd, omdat de cijfers 2011 eenvoudigweg niet gereed waren.

12-02-2019

 10

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

Geen

12-02-2019

 10

Boedelsaldo

€ 46.973,74

12-02-2019

 10

€ 29.917,46

12-02-2020

 12

€ 29.930,96

16-11-2022

 17

€ 23.989,05

29-06-2023

 **18**

Verslagperiode

van

21-4-2018

12-02-2019

 10

t/m

12-2-2019

van

13-2-2019

16-08-2019

 11

t/m

16-8-2019

van

12-02-2020

 12

17-8-2019

t/m

12-2-2020

van

18-8-2020

t/m

17-2-2021

van

18-2-2021

t/m

19-8-2021

van

20-8-2021

t/m

18-5-2022

van

19-5-2022

t/m

16-11-2022

van

17-11-2022

t/m

29-6-2023

17-02-2021

 14

19-08-2021

 15

18-05-2022

 16

16-11-2022

 17

29-06-2023

 **18**

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
10	2 uur 30 min
11	1 uur 24 min
12	6 uur 6 min
13	2 uur 48 min
14	2 uur 48 min
15	1 uur 24 min
16	2 uur 48 min
17	4 uur 6 min
18	5 uur 36 min
totaal	29 uur 30 min

Toelichting bestede uren

Totaal: 196 uur en 24 minuten	12-02-2019 10
197 uur en 48 minuten	16-08-2019 11
Totaal: 209 uur en 18 minuten	17-02-2021 14
Totaal: 210 uur en 42 minuten	19-08-2021 15
Totaal: 213 uur en 3 minuten	18-05-2022 16
Totaal: 217 uur en 36 minuten	16-11-2022 17
223 uur en 12 minuten	29-06-2023 18

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

1.2 Lopende procedures

1.3 Verzekeringen

1.4 Huur

1.5 Oorzaak faillissement

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Aandelen	€ 37.500,00	
totaal	€ 37.500,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

IPI Mabrohoudt volgens opgave van de heer Oddens het grootste gedeelte van de aandelen in de Egyptische vennootschap El Sery for Tourism Development SAE. 12-02-2019  10

De curator heeft met toestemming van de rechter-commissaris een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de aandelen El Sery. De koopsom bedraagt € 37.500,00.

Op 9 mei 2017 is € 3.750,- (10% van de koopsom) bij wijze van aanbetaling op de boedelrekening ontvangen. Dit is conform de koopovereenkomst. De koper heeft uit eigen beweging op 16 oktober 2017 het resterende deel van de koopsom ad € 33.750,- op de boedelrekening voldaan. De aandelen dienen echter nog wel geleverd te worden.

De curator is in afwachting van stukken en/of reactie van koper.

Deze status is bij het 10e verslag ongewijzigd, met dit verschil dat de koper de curator op 7 februari jl. om zijn personalia heeft gevraagd, zulks in verband met het opstellen van (vertalingen van) de voor de levering benodigde documenten. Er lijkt derhalve enige ontwikkeling te komen.

De levering van de aandelen El Sery heeft nog niet plaatsgevonden. Er zouden mogelijk problemen zijn met de levering van de aandelen in Egypte. De curator wacht instructies van de koper(s) af. 16-08-2019  11

Op 13 september jl. heeft de curator met de koper en diens advocaat een bespreking gevoerd. Onderwerp was de vertraging in de overdracht van de aandelen. Koper deelde de curator mede dat dit het gevolg was van formele obstakels in Egypte. 12-02-2020  12

Het registreren van de aandelen geeft problemen. De koper heeft hierdoor (wederom) om een uitstel voor levering verzocht tot februari 2020, waarmee de curator heeft ingestemd.

Begin februari 2020 heeft de koper andermaal om een uitstel van 6 maanden tot een jaar verzocht.

Er zijn nog geen ontwikkelingen te melden. De curator heeft in de eerdere verslagen reeds melding gemaakt van het feit dat de levering van de aandelen formele hobbels kent. De daartoe bevoegde Egyptische instanties moeten goedkeuring voor de levering van de aandelen geven. 17-08-2020  13

De koper van de aandelen, althans een investeerder, wilde in de afgelopen periode afreizen naar Egypte voor een bespreking met de Tourism Development Authority (TDA). Vanwege Covid-19 is dit echter niet mogelijk geweest.

De koper van de aandelen heeft aangegeven dat de reis naar Egypte (en de afspraak met de TDA) zal worden gepland, zodra dit mogelijk is. Alsdan wordt geprobeerd om de levering van de aandelen alsnog mogelijk te maken.

De curator heeft in de afgelopen verslagperiode overleg gevoerd met de koper. De status van het vorige verslag is, vanwege de nog steeds voortdurende maatregelen als gevolg van COVID-19, ongewijzigd. 17-02-2021  14

De curator heeft in de afgelopen verslagperiode overleg gevoerd met de koper. De status van het vorige verslag is, vanwege de nog steeds voortdurende maatregelen als gevolg van COVID-19, ongewijzigd. De koper heeft derhalve de reis naar Egypte nog niet kunnen plannen. De (vereiste) afspraak met de TDA heeft dus ook nog niet kunnen plaatsvinden. 19-08-2021  15

De status van het vorige verslag is ongewijzigd. Onlangs is het reisadvies voor Egypte gewijzigd. De curator heeft begin mei overleg gevoerd met de (gemachtigde van) koper. Aan de curator is meegedeeld dat de gemachtigde doende is om de reis naar Egypte (voor de afspraak met de TDA), met alle betrokkenen, te plannen. De curator wenst de ontwikkelingen in de komende verslagperiode nog af te wachten. Aan het einde van de periode zal de curator beslissen of het nog wenselijk is om het faillissement te continueren. 18-05-2022  16

De koper van de aandelen heeft (met haar gemachtigde, haar advocaat en haar investeerder) in de afgelopen verslagperiode een bezoek gebracht aan Egypte, waarbij er ook een afspraak is geweest met de TDA. Aan de curator is meegedeeld dat één en ander naar omstandigheden positief is verlopen. De koper is nu in afwachting van een reactie van haar investeerder. Aan de curator is meegedeeld dat de deadline hiervoor 1 december a.s. is: dan moet duidelijk zijn of aandelen aan de koper kunnen worden overdragen. Als dat niet het geval is, dan ligt het - op basis van de thans beschikbare informatie - voor de hand dat de curator zal besluiten om zijn werkzaamheden dienaangaande te staken. In dat geval zal het faillissement voor opheffing worden voorgedragen. 16-11-2022  17

3.9 Werkzaamheden andere activa

Afwikkeling verkoop en levering van de aandelen in de Egyptische vennootschap El Sery for Tourism Development SAE. Deze status is bij het 10e verslag ongewijzigd, met dit verschil dat de koper de curator op 7 februari jl. om zijn personalia heeft gevraagd, zulks in verband met het opstellen van (vertalingen van) de voor de levering benodigde documenten. Er lijkt derhalve enige ontwikkeling te komen.

12-02-2019

 10

Deze status is ongewijzigd.

16-08-2019

 11

De curator heeft het uitstelverzoek van koper in overweging genomen en zal daar op korte termijn een besluit over nemen.

12-02-2020

 12

De curator wacht de ontwikkeling ten aanzien van de levering van de aandelen in de komende verslagperiode af.

17-08-2020

 13

Ook deze status is ongewijzigd. De curator hoopt dat de maatregelen als gevolg van COVID-19 het in de komende verslagperiode mogelijk maken dat de aandelen alsnog geleverd kunnen worden.

17-02-2021

 14

De curator heeft in de afgelopen verslagperiode overleg gevoerd met de koper. De status van het vorige verslag is, vanwege de nog steeds voortdurende maatregelen als gevolg van COVID-19, ongewijzigd. De koper heeft derhalve de reis naar Egypte nog niet kunnen plannen. De (noodzakelijke) afspraak met de TDA heeft dus ook nog niet kunnen plaatsvinden.

19-08-2021

 15

De status van het vorige verslag is ongewijzigd. Onlangs is het reisadvies voor Egypte gewijzigd. De curator heeft begin mei overleg gevoerd met de (gemachtigde van) koper. Aan de curator is meegedeeld dat de gemachtigde doende is om de reis naar Egypte (voor de afspraak met de TDA), met alle betrokkenen, te plannen. De curator wenst de ontwikkelingen in de komende verslagperiode nog af te wachten. Aan het einde van de periode zal de curator beslissen of het nog wenselijk is om het faillissement te continueren.

18-05-2022

 16

De koper van de aandelen heeft (met haar gemachtigde, haar advocaat en haar investeerder) in de afgelopen verslagperiode een bezoek gebracht aan Egypte, waarbij er ook een afspraak is geweest met de TDA. Aan de curator is meegedeeld dat één en ander naar omstandigheden positief is verlopen. De koper is nu in afwachting van een reactie van haar investeerder. Aan de curator is meegedeeld dat de deadline hiervoor 1 december a.s. is: dan moet duidelijk zijn of aandelen aan de koper kunnen worden overdragen. Als dat niet het geval is, dan ligt het - op basis van de thans beschikbare informatie - voor de hand dat de curator zal besluiten om zijn werkzaamheden dienaangaande te staken. In dat geval zal het faillissement voor opheffing worden voorgedragen.

16-11-2022

 17

De overdracht van de aandelen heeft vanwege praktische zaken aan de zijde van de koper, vertraging opgelopen. De curator heeft met enige regelmaat contact met de gemachtigde van de kopers. De curator zal binnen drie maanden een nieuw voortgangsverslag uitbrengen. Als het zicht op levering van de aandelen dan nog niet concreter is geworden, zal de curator alsdan beoordelen in hoeverre het nog zin heeft om het faillissement open te houden dan wel om het voor opheffing voor te dragen.

29-06-2023

 **18**

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

5.4 Separatistenpositie

5.5 Eigendomsvoorbehoud

5.6 Retentierechten

5.7 Reclamerechten

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

7.2 Depot jaarrekeningen

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

7.4 Stortingsverplichting aandelen

7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.6 Paulianeus handelen

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Afwikkeling verkoop en levering van de aandelen in de Egyptische vennootschap El Sery for Tourism Development SAE;

12-02-2019

 10

Deze status is ongewijzigd.

16-08-2019

 11

De curator heeft het uitstelverzoek van koper in overweging genomen en zal daar op korte termijn een besluit over nemen.

12-02-2020

 12

De curator wacht de ontwikkeling ten aanzien van de levering van de aandelen in de komende verslagperiode af. 17-08-2020  13

Deze status is ongewijzigd. 17-02-2021  14

Deze status is ongewijzigd. 19-08-2021  15

De curator hoopt dat met het gewijzigde reisadvies ten aanzien van Egypte, de koper de afspraak met de TDA kan plannen en dat de aandelen op korte termijn kunnen worden geleverd. Als er in de komende verslagperiode dienaangaande geen ontwikkelingen zijn te melden, zal de curator de continuering van het faillissement heroverwegen. 18-05-2022  16

De koper is nu in afwachting van een reactie van haar investeerder. Aan de curator is meegedeeld dat de deadline hiervoor 1 december a.s. is: dan moet duidelijk zijn of aandelen aan de koper kunnen worden overdragen. Als dat niet het geval is, dan ligt het - op basis van de thans beschikbare informatie - voor de hand dat de curator zal besluiten om zijn werkzaamheden dienaangaande te staken. In dat geval zal het faillissement voor opheffing worden voorgedragen. 16-11-2022  17

De overdracht van de aandelen heeft vanwege praktische zaken aan de zijde van de koper, vertraging opgelopen. De curator heeft met enige regelmaat contact met de gemachtigde van de kopers. De curator zal binnen drie maanden een voortgangsverslag uitbrengen. Als het zicht op levering van de aandelen dan nog niet concreter is geworden, zal de curator alsdan beoordelen in hoeverre het nog zin heeft om het faillissement open te houden dan wel om het voor opheffing voor te dragen. **29-06-2023**  **18**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend. Dit is mede afhankelijk van de afwikkeling aandelen El Sery for Tourism Development SAE.

12-02-2019

 10

Deze status is ongewijzigd.

16-08-2019

 11

De curator hoopt dat de maatregelen in verband met COVID-19 het in de komende verslagperiode mogelijk maken dat de aandelen alsnog kunnen worden geleverd.

17-02-2021

 14

De curator hoopt dat de maatregelen in verband met COVID-19 het in de komende verslagperiode mogelijk maken dat de aandelen alsnog kunnen worden geleverd.

19-08-2021

 15

De afwikkeling van het faillissement is afhankelijk van het moment van levering van de aandelen El Sery. De curator hoopt dat met het gewijzigde reisadvies ten aanzien van Egypte, de koper de afspraak met de TDA kan plannen en dat de aandelen op korte termijn kunnen worden geleverd. Als er in de komende verslagperiode dienaangaande geen ontwikkelingen zijn te melden, zal de curator de continuering van het faillissement heroverwegen.

18-05-2022

 16

De termijn van afwikkeling zal mede afhankelijk zijn van het antwoord op de vraag of de investeerder in het project wenst in te stappen. Dat zal op of rond 1 december a.s. duidelijk zijn.

16-11-2022

 17

De termijn afwikkeling faillissement is nog steeds afhankelijk van de levering van de aandelen in de Egyptische vennootschap El Sery.

29-06-2023

 **18**

10.3 Indiening volgend verslag

29-9-2023

29-06-2023

 **18**

10.4 Werkzaamheden overig

Zie punt 10.1	12-02-2019  10
Zie punt 10.1	12-02-2020  12
De curator wacht de ontwikkeling ten aanzien van de levering van de aandelen in de komende verslagperiode af.	17-08-2020  13
De curator hoopt dat de maatregelen in verband met COVID-19 het in de komende verslagperiode mogelijk maken dat de aandelen alsnog kunnen worden geleverd.	17-02-2021  14
De curator hoopt dat de maatregelen in verband met COVID-19 het in de komende verslagperiode mogelijk maken dat de aandelen alsnog kunnen worden geleverd.	19-08-2021  15
De curator hoopt dat de aandelen in de komende verslagperiode kunnen worden geleverd. Als dat niet het geval is, zal de curator in de komende verslagperiode de continuering van het faillissement heroverwegen.	18-05-2022  16
De curator hoopt dat de aandelen in de komende verslagperiode kunnen worden geleverd. Als daar op 1 december a.s. geen duidelijkheid over is, dan ligt het - op basis van de thans beschikbare informatie - voor de hand dat de curator het faillissement voor opheffing zal voordragen.	16-11-2022  17
De curator zal in de komende verslagperiode van 3 maanden beoordelen of er concreet zicht op levering van de aandelen komt. Indien dat niet het geval is, zal de curator mogelijk bij het volgende verslag het faillissement voor opheffing voordragen.	29-06-2023  18

Bijlagen

Bijlagen