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

Betreft

Verslagnummer	**19**
Datum verslag	**30-10-2025**
Insolventienummer	**F.13/20/184**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000142190:F001**
Datum uitspraak	**20-05-2020**

R-C	**mr. C.H. Rombouts**
Curator	**mr J.M.J. van der Grinten**

Algemene gegevens

Naam onderneming

Global Foundation Europe B.V.

25-06-2020
1

Gegevens onderneming

Correspondentieadres: 3079 WL Rotterdam, Schalkeroord 106
Vestigingsadres: 3084 CB Rotterdam, Driemanssteeweg 82

25-06-2020
1

Activiteiten onderneming

Gefailleerde exploiteerde een onderneming in het aankopen van vastgoed en het na renovatie doorverkopen daarvan. Om het vastgoed te kunnen aankopen trok gefailleerde geld aan van investeerders.

25-06-2020
1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2016	€ 220.363,62	€ -584.589,60	€ 10.782.661,22
2017	€ 221.574,47	€ -440.840,53	€ 11.326.135,77
2018	€ 106.781,53	€ -62.400,72	€ 10.885.260,46

Toelichting financiële gegevens

De curator heeft nog geen (financiële) administratie van het bestuur ontvangen.

25-06-2020
1

In deze verslagperiode heeft de Duitse boekhouder/adviseur van gefailleerde (een deel van) administratie aangeleverd.

15-10-2020
2

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

25-06-2020
1

Geen.

Boedelsaldo

€ 0,00	25-06-2020 1
€ 1.858,22	21-01-2021 3

Toelichting

Saldo bank

€ 1.454,82	24-11-2022 10
€ 1.459,59	03-03-2023 11
€ 1.358,86	02-06-2023 12
€ 1.367,65	01-09-2023 13
€ 1.380,73	02-01-2024 14
€ 1.390,52	02-04-2024 15
€ 1.408,02	01-10-2024 16
€ 1.412,65	31-12-2024 17
€ 1.418,24	31-03-2025 18
€ 63.629,76	**30-10-2025** **19**

Verslagperiode

van

19-5-2020

t/m

25-6-2020

van	15-10-2020 2
26-6-2020	

t/m

15-10-2020

van

16-10-2020

t/m

21-1-2021

21-01-2021
3

van

22-1-2021

t/m

2-6-2021

02-06-2021
4

van

3-6-2021

t/m

2-9-2021

02-09-2021
5

van

3-9-2021

t/m

2-12-2021

02-12-2021
6

van

3-12-2021

t/m

2-3-2022

02-03-2022
7

van

3-3-2022

t/m

2-6-2022

02-06-2022
8

van

3-6-2022

t/m

24-8-2022

24-08-2022
9

van

25-8-2022

t/m

24-11-2022
10

24-11-2022

van

25-11-2022

t/m

23-2-2023

03-03-2023

11

van

4-3-2023

t/m

2-6-2023

02-06-2023

12

van

3-6-2023

t/m

1-9-2023

01-09-2023

13

van

2-9-2023

t/m

2-1-2024

02-01-2024

14

van

3-1-2024

t/m

2-4-2024

02-04-2024

15

van

3-4-2024

t/m

1-10-2024

01-10-2024

16

van

2-10-2024

t/m

31-12-2024

31-12-2024

17

van

1-1-2025

t/m

31-3-2025

31-03-2025

18

van

1-4-2025

t/m

30-10-2025

30-10-2025
19

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	47 uur 54 min
2	119 uur 24 min
3	50 uur 48 min
4	40 uur 6 min
5	56 uur 36 min
6	29 uur 6 min
7	34 uur 6 min
8	9 uur 48 min
9	45 uur 30 min
10	13 uur 54 min
11	21 uur 54 min
12	69 uur 24 min
13	17 uur 30 min
14	5 uur 0 min
15	2 uur 36 min
16	33 uur 0 min
17	15 uur 18 min
18	10 uur 36 min
19	51 uur 48 min
totaal	674 uur 18 min

Toelichting bestede uren

25-06-2020
1

Dit verslag dient ter verschaffing van informatie aan belanghebbenden op de voet van artikel 73a van de Faillissementswet. Hoewel de informatie in dit verslag zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, staat de curator niet in voor de volledigheid en juistheid daarvan. Het verslag vormt een weergave van voorlopige bevindingen, die bovendien deels op informatie van derden zijn gebaseerd. Het is mogelijk dat bepaalde informatie nog niet beschikbaar is, nog niet geopenbaard kan worden, of - achteraf – bijgesteld dient te worden. Dit kan ingrijpende gevolgen hebben voor de in dit verslag geschetste perspectieven voor crediteuren. Aan dit verslag kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Gefailleerde is opgericht op 8 juni 2007. Zij is in het handelsregister ingeschreven onder nummer 34273375 en statutair gevestigd te Amsterdam. Het geplaatst en gestort kapitaal bedraagt € 18.000.

25-06-2020
1

Enig aandeelhouder en bestuurder is de heer D.T. Willis.

De bedrijfsomschrijving van gefailleerde luidt: Handel in eigen onroerend goed; Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw; Aankoop- verkoop en verbouwing van onroerend goed.

1.2 Lopende procedures

Gefailleerde heeft bij beroepschrift van 26 mei 2020 hoger beroep aangetekend tegen het faillissementsvonnis. De behandeling van het hoger beroep staat gepland op 25 augustus 2020.

25-06-2020
1

Op 25 augustus 2020 heeft de behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Het hof heeft gefailleerde afgewezen niet-ontvankelijk verklaard in haar beroep. Het faillissement is inmiddels onherroepelijk geworden.

15-10-2020
2

1.3 Verzekeringen

Tot op heden niet bekend. Lopende verzekeringen zullen worden geïnventariseerd en op zo kort mogelijke termijn opgezegd waarbij indien mogelijk premierestitutie zal worden gevraagd.

25-06-2020
1

In de afgelopen verslagperiode is niet van lopende verzekeringen gebleken.

15-10-2020
2

1.4 Huur

Gefailleerde huurde geen bedrijfsruimte.

25-06-2020
1

1.5 Oorzaak faillissement

Bij het onderzoek naar eventuele bestuurdersaansprakelijkheid zal de oorzaak van het faillissement onderzocht worden. Door de bestuurder is "geparafraseerd" het volgende aangegeven.

25-06-2020
1

"Gefailleerde exploiteerde een onderneming in het aankopen van vastgoed en het na renovatie doorverkopen daarvan. Gefailleerde verricht sinds een jaar geen activiteiten meer. Bij oprichting hebben tien investeerders, waaronder de aanvrager van het faillissement, in totaal 1,3 miljoen geïnvesteerd in gefailleerde. De bedoeling was om met deze investeringen panden te kopen in Duitsland. Met elke investeerder sloot gefailleerde een geldleningsovereenkomst. In ruil voor de lening kregen de investeerders recht op rente en winstdeling.

De constructie met een Nederlandse B.V. en een Duitse GmbH bleek niet te werken, omdat het Nederlandse en het Duitse recht o.a. vanwege belastingproblemen niet samengingen. Ik heb toen besloten de activiteiten verder voort te zetten in een nieuw daarvoor opgerichte Duitse vennootschap Global Foundation Europe GmbH (hierna: de 'GmbH'). Gefailleerde is nooit eigenaar geweest van onroerend goed. Alle klanten van gefailleerde zijn overgeheveld naar de Duitse GmbH. De aanvrager van het faillissement is daarom ook een schuldeiser van de Duitse GmbH en niet van gefailleerde. De Duitse GmbH is eigenaar van verschillende Duitse project-vennootschappen waarin het onroerend goed is ondergebracht. Om het onroerend goed te kunnen kopen, leent de Duitse GmbH geld aan de Duitse project-vennootschappen. Investeerders krijgen een koppeling met het onroerend goed door middel van een certificaat. Op het moment dat het onroerend goed wordt verkocht krijgt iedere investeerder een deel.

De reden dat de aanvrager van het faillissement haar investering niet terug heeft gekregen lag aan (i) een administratieve fout en (ii) aan het feit dat de verkoop van het pand waaraan de investering van de aanvrager gekoppeld was, te weinig opbracht om alle investeerders te kunnen voldoen. Andere investeerders die aan hetzelfde pand gekoppeld waren hebben 50% van hun investering uit de opbrengst van de verkoop terug betaald gekregen en werden voor de overige 50% aan een ander pand in een ander Project-vennootschap verbonden. De aanvrager van het faillissement had bij de verkoop van het pand ook een deel (50%) van haar investering terug moeten krijgen, maar door een administratieve fout is er iets misgegaan waardoor zij wel een koppeling had met dit pand, maar geen certificaat. Ik erken deze fout."

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

25-06-2020
1

Gefailleerde had geen werknemers in dienst, aldus het bestuur.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Geen.

25-06-2020
1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Uit het Nederlandse kadaster blijkt dat gefailleerde niet gerechtigd is tot onroerende zaken in Nederland. De enig bestuurder heeft aangegeven dat gefailleerde niet gerechtigd is tot onroerende zaken in Nederland of in het buitenland. Ook heeft hij aangegeven dat er op dit moment een onderzoek loopt van het Openbaar Ministerie. Het Openbaar Ministerie heeft in het kader van dit onderzoek beslag gelegd op alle onroerende zaken van alle vennootschappen van Global Foundation Europe, aldus het bestuur.

25-06-2020
1

De curator heeft aanwijzingen gekregen dat gefailleerde mogelijk toch gerechtigd is tot onroerende zaken in Duitsland. De curator doet thans onderzoek hiernaar.

In de afgelopen verslagperiode heeft de curator twee uittreksels uit het Grundbuch (het Duitse equivalent van het Kadaster) ontvangen, waaruit blijkt dat gefailleerde gerechtigd is tot twee onroerende zaken in Duitsland.

15-10-2020
2

De curator zal volgende verslag periode aanvangen met de verkoop van het onroerend goed.

21-01-2021
3

Na verkregen toestemming van de rechter-commissaris heeft de curator aanvang gemaakt met de verkoop van het onroerend goed te Duitsland. Hij heeft een Duitse advocaat ingeschakeld om de (openbare) verkoop te begeleiden.

02-06-2021
4

In verband met het veilingtraject heeft de Duitse advocaat veelvuldig contact met de Duitse rechtbanken waar de veiling zo spoedig mogelijk zal plaatsvinden. De curator wordt op de hoogte gehouden van het proces en de

02-09-2021
5

voortgang.

In de afgelopen verslagperiode heeft de Duitse advocaat van het lokale Duitse gerecht bericht ontvangen dat één van de panden reeds op 23 juli 2021 werd geveild. De opbrengst was niet voldoende om, na aftrek van de kosten en betaling van de grundschuld (met hypotheek vergelijkbare zekerheidsrecht) ten bedrage van € 100.000,00 te voldoen. De boedel heeft derhalve geen betaling ontvangen.

02-12-2021
6

De curator is met behulp van de Duitse advocaat de verkoop van het overige pand gestart. Op dit pand heeft een derde ruim voor de faillietverklaring een Zwangssicherungshypothek gelegd.

De curator heeft contact met de advocaat van deze derde over het opheffen van de Zwangssicherungshypothek.

02-06-2022
8

De openbare veiling van het overige pand staat gepland voor 3 februari 2023. De curator is (nog steeds) in overleg met een potentiële koper over de onderhandse verkoop van het pand.

24-11-2022
10

Tot een onderhandse verkoop van het tweede pand is het niet gekomen. De potentiële koper wenste niet de gebruikelijke voorwaarden voor een verkoop uit een faillissement te accepteren. Een tweede moeilijkheid was dat er ten gunste van derden diverse zekerheidsrechten zijn gevestigd op het pand, waardoor overdracht zonder medewerking van deze derden niet mogelijk was in geval van een onderhandse verkoop. Het pand werd inmiddels openbaar geveild. De koopsom bedraagt € 741.000. Naar verwachting zal na aftrek van kosten en betaling aan separatisten een bedrag overblijven voor de boedel.

03-03-2023
11

Een Duitse advocaat heeft zich namens twee schuldeisers gemeld bij de curator en bij de rechtbank te Gelsenkirchen met de mededeling dat zijn cliënten schuldeiser en separatist zijn en recht hebben op een substantieel deel van de veilingopbrengst. Zijn cliënten eisen dat de curator medewerking verleent aan notariële overdracht van zogenaamde Grundschulden, wat dan weer nodig zou zijn voor zijn cliënten om mee te delen in de veilingopbrengst. De rechtbank heeft de curator bericht dat, wanneer en zolang onduidelijkheid blijft bestaan over de rechthebbende op de Grundschulden, de veilingopbrengst in depot zal worden gehouden.

De curator stelt zich op het standpunt dat de genoemde schuldeisers geen separatist zijn en heeft dit standpunt gedeeld met de advocaat van de schuldeisers en zal dat ook met de rechtbank te Gelsenkirchen delen.

02-06-2023
12

Rondom de verkoop van het onroerend goed van gefailleerde in Duitsland en de positie van de verschillende crediteuren die pretenderen een zekerheidsrecht op het onroerend goed te hebben heerst nog altijd veel onduidelijkheid. De huidige stand van zaken met betrekking tot de verkoop van het hiervoor genoemde tweede pand is als volgt.

Gefailleerde was eigenaar van onroerend goed te Gelsenkirchen. Gefailleerde (en aan gefailleerde gelieerde rechtspersonen) had voor zover bij de curator bekend een telkens vergelijkbare handelwijze met betrekking tot het onroerend goed en zekerheidsrechten die (al dan niet) ten gunste van financiers werden gevestigd. Gefailleerde kocht in Duitsland onroerend goed aan en stond als eigenaar geregistreerd in het Duitse kadaster ("Grundbuch"). Volgens de leningsovereenkomsten tussen gefailleerde en de financiers zouden deze financiers een eersterangs zekerheidsrecht krijgen in de vorm van een "Grundschuld" op het nader te bepalen onroerend goed van

01-09-2023
13

gefailleerde. Volgens de leningsovereenkomsten zou dit zekerheidsrecht worden gevestigd middels de registratie van de naam van de financier in het Grundbuch.

Omdat het naar Duits recht (naar de curator begrijpt) niet mogelijk is om meerdere schuldeisers een eersterangs Grundschuld te verstrekken, heeft gefailleerde de volgende constructie opgezet.

1. Gefailleerde kocht het onroerend goed.
2. Gefailleerde vestigde een Grundschuld ten gunste van zichzelf en liet dat registreren in het Grundbuch.
3. De Duitse adviseur van gefailleerde, de heer Bruns, bewaarde de originele bewijzen van de Grundschulden ("Grundschuldbriefe") in zijn kluis. De originele Grundschuldbriefe zijn waardepapieren (vergelijkbaar met bijvoorbeeld een papieren aandeel aan toonder).
4. De heer Bruns heeft de Grundschulden namens gefailleerde opgedeeld en deelcertificaten van de Grundschuldbriefe aan verschillende financiers van gefailleerde verstrekt. Hij deelde de financiers daarbij mede dat zij daarmee een zekerheidsrecht hadden en dat zij voor het genoemde bedrag waren gekoppeld aan een bepaald pand. De namen van de financiers zijn niet ingeschreven in het Grundbuch.

Voor het onroerend goed van gefailleerde te Gelsenkirchen geldt dat er in het Grundbuch drie Grundschulden waren geregistreerd voor een bedrag van totaal EUR 643.990, allen ten gunste van gefailleerde. Deze Grundschulden zijn (volgens opgave van het bestuur) opgedeeld in 7 deelcertificaten, tezamen voor het bedrag van EUR 643.990. Financiers van gefailleerde en van gelieerde partijen ontvingen dit deelcertificaat, waarmee zij dachten een eersterangs zekerheidsrecht op het onroerend goed te hebben verkregen. De originele Grundschuldbriefe bevinden zich volgens opgave van het bestuur en de heer Bruns nog altijd bij de heer Bruns.

Na het opstarten van de veiling van het onroerend goed te Gelsenkirchen is tussen de curator en twee financiers die een deelcertificaat van een Grundschuld hebben ontvangen discussie ontstaan over de separatistenpositie van die financiers, en dan met name de juridische status van de deelcertificaten. De rechtbank Gelsenkirchen heeft daarom een deskundigenbericht bevolen over de vraag wie gerechtigd is tot de opbrengst van het onroerend goed. Deze deskundige heeft samenvattend geconcludeerd dat naar Duits recht niet was voldaan aan de vereisten voor overdracht van de Grundschulden, dat de heer Bruns ook niet gemachtigd was om namens gefailleerde zekerheidsrechten over te dragen en dat de financiers dus geen goederenrechtelijk recht op het onroerend goed hebben verkregen. Gefailleerde zou - als de in het Grundbuch geregistreerde rechthebbende van de Grundschulden - dientengevolge na aftrek van de executiekosten en de preferente vordering van de gemeente Gelsenkirchen de enige rechthebbende op de opbrengst zijn.

Het is nog niet bekend of de rechtbank de conclusie van de deskundige zal volgen. Mogelijk vereist de rechtbank alsnog dat de originele Grundschuldbriefe zullen worden overgelegd. De heer Bruns - waar deze originelen zich thans bevinden - heeft afgifte aan de curator eerder herhaaldelijk geweigerd. Mogelijk dat in een procedure afgifte van de Grundschuldbriefe door de heer Bruns zal moeten worden gevorderd.

Het onroerend goed te Gelsenkirchen is op verzoek van een preferente schuldeiser (de gemeente Gelsenkirchen) middels een openbare veiling verkocht voor EUR 741.000. De koper heeft enkel de aanbetaling van EUR 38.500 voldaan en is in gebreke met het betalen van de volledige koopsom. Desondanks is de eigendom van het onroerend goed toch op de koper

overgegaan. De curator begrijpt van de door hem ingeschakelde Duitse advocaat dat dit gebruikelijk is en dat er wegens het ontbreken van volledige betaling wel een aanvullend zekerheidsrecht ten gunste van de verkoper (gefailleerde) is gevestigd om de verkoper te beschermen. De curator beraadt zich in samenspraak met de door hem ingeschakelde Duitse advocaat over de te nemen vervolgstappen.

Ondanks dat de rechtbank Gelsenkirchen een deskundigenbericht heeft bevolen over de vraag wie gerechtigd is tot de opbrengst van het onroerend goed en dat deze deskundige heeft geconcludeerd dat gefailleerde rechthebbende is tot de opbrengst, heeft de rechtbank gevraagd de originele Grundschuldbriefe te overleggen alvorens zij tot uitbetaling zal overgaan. De rechtbank is niet ingegaan op de conclusie van de deskundige.

02-01-2024
14

Op verzoek van de curator zal de door hem ingeschakelde Duitse Advocaat de rechtbank Gelsenkirchen verzoeken de conclusie van de deskundige te volgen en het ontvangen voorschot aan de curator te voldoen.

Voorts zal de curator onderzoeken hoe het onroerend goed (verder) te gelden te maken.

Naar het oordeel van de rechtbank te Gelsenkirchen heeft de conclusie van de deskundige slechts betrekking op de resterende opbrengst van circa € 2.000, die volgens de door de curator ingeschakelde Duitse Advocaat op dit moment op de geblokkeerde rekening van de rechtbank lijkt te staan. De originele Grundschuldbriefe zullen volgens de rechtbank nog steeds moeten worden overgelegd.

01-10-2024
16

De curator heeft bij de - door hem ingeschakelde - Duitse advocaat geïnformeerd naar de stand van zaken met betrekking tot de verkoop van het onroerend goed. Het geld op de geblokkeerde rekening van de rechtbank te Gelsenkirchen is nog niet uitgekeerd aan de curator.
De curator onderzoekt de mogelijkheid om (alsnog) samen met de twee schuldeisers de Grundschuldbriefe op te eisen bij de heer Bruns. De curator staat hiertoe in contact met de advocaat van de schuldeisers in België.

31-12-2024
17

De curator is in contact met de Belgische advocaat van Belgische schuldeisers over een gezamenlijke aanpak over het vrijgeven van een Grundschuldbriefe. Dit heeft nog niet tot resultaat geleid.

31-03-2025
18

Het contact met de Belgische advocaat van de Belgische schuldeisers heeft niet geleid tot een gezamenlijke aanpak over het vrijgeven van de Grundschuldbriefe.

30-10-2025
19

De curator heeft zich nogmaals gewend tot de heer Bruns over het vrijgeven van de Grundschuldbriefe. De heer Bruns heeft aangegeven niet aan het verzoek te kunnen voldoen omdat ook andere partijen aanspraak maken op afgifte van de Grundschuldbriefe.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Onderzoek naar mogelijk onroerend goed. 25-06-2020 1

Verkoop onroerend goed. 15-10-2020 2

Bewerkstelligen afdracht surplus koopsom aan de boedel. 03-03-2023 11

Contact met de advocaat van schuldeisers in België over de Grundschuldbriefe. 31-12-2024 17

Correspondentie met de heer Bruns over de Grundschuldbriefe. **30-10-2025 19**

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Gefailleerde beschikt niet over bedrijfsmiddelen, aldus het bestuur. 25-06-2020 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Nu gefailleerde en niet over een bodem bezit en er geen bedrijfsmiddelen zijn, is dit niet relevant. 25-06-2020 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Gefailleerde beschikt niet over voorraden. 25-06-2020 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Geen. 25-06-2020 1

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

De curator is niet bekend met andere activa. 25-06-2020 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

Onderzoek naar mogelijk nog aanwezig activa.	25-06-2020 1
Afwikkeling verkoop onroerend goed.	02-06-2022 8

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Niet bekend. De curator beschikt niet over administratie.	25-06-2020 1
Uit de ter beschikking gestelde administratie van gefailleerde blijkt dat er (per december 2018) sprake was rekening-courantvorderingen op diverse (gelieerde) (rechts)personen, ter hoogte van € 5.094.438,37, € 614.827,34, € 117.430,69 en € 95.784,61. De curator heeft de desbetreffende (rechts)personen gesommeerd de voornoemde bedragen te voldoen aan de boedel. Tot op heden is betaling uitgebleven.	02-06-2021 4
Tot op heden heeft de boedel geen betaling ontvangen. Drie van de vier aangeschreven (rechts)personen betwisten dat zij een schuld aan gefailleerde hebben.	02-09-2021 5
De advocaat van de aangeschreven (rechts)personen heeft de verschuldigde bedragen erkend en stelt dat de bedragen volgen uit een leningsovereenkomst.	02-12-2021 6
De advocaat van de aangeschreven(rechtspersonen) heeft tot op heden, ook na herhaald verzoek, de gepretendeerde leningsovereenkomst(en) niet versterkt.	02-03-2022 7
De curator heeft contact met de advocaat van bestuurder en zal met de bestuurder en dienst advocaat een bespreking inplannen waarbij de gepretendeerde leningsovereenkomst(en) aan de orde zullen komen. Zie 7.7.	24-08-2022 9
Aan de aan gefailleerde gelieerde rechtspersonen waarop gefailleerde een rekening-courantvordering heeft ter hoogte van € 5.094.438,37 is een Duitse variant van de surseance van betaling verleend. De curator heeft contact met de Duitse bewindvoerder. Het lijkt er op dat deze gelieerde rechtspersoon diverse onroerende zaken in eigendom heeft.	02-06-2023 12
Immobilien Holding GmbH NRW, voornoemde aan gefailleerde gelieerde Duitse rechtspersoon, is op 28 juli 2023 failliet verklaard. De curator heeft de rekening-courantvordering van gefailleerde van in totaal € 7.353.937,57 (EUR 5.094.438,37 + rente en incassokosten) op 18 augustus 2023 ingediend bij de Duitse curator.	01-09-2023 13
De curator heeft de curator van Immobilien Holding GmbH NRW verzocht om een update.	01-10-2024 16
De curator van Immobilien Holding GmbH NRW geeft aan dat het onduidelijk is wanneer het faillissement van Immobilien Holding GmbH NRW zal worden afgewikkeld en of er een uitkering zal plaatsvinden aan de crediteuren	31-12-2024 17
De curator van Immobilien Holding GmbH NRW heeft de curator toegang verschaft tot een online portaal met betrekking tot de insolventieprocedure van Immobilien Holding GmbH NRW. De curator heeft kennis genomen van het meest recente faillissementsverslag van 9 april 2025. De curator van Immobilien Holding GmbH NRW betwist de vordering van de boedel van gefailleerde (Global Foundation Europe B.V.).	**30-10-2025** **19**

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Afwachten ontvangst administratie en indien opportuun incasso van de openstaande debiteuren.	25-06-2020 1
De curator heeft inmiddels (een deel van) de financiële administratie ontvangen over de jaren 2014 tot en met 2018. De jaarrekening 2017 staat een debiteurenpost vermeld van EUR 43.908,25. De curator beschikt niet over debiteurenlijsten.	15-10-2020 2
Incasso.	02-06-2021 4
Verder onderzoek en incasso van de rekening-courantvorderingen.	02-09-2021 5
De curator beraadt zich omtrent de incasso van de rekening-courantvorderingen.	02-03-2022 7
Afwachten voortgang en afwikkeling faillissement Immobilien Holding GmbH NRW.	01-09-2023 13

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

25-06-2020
1

Er zijn nog geen vorderingen ingediend door banken.

5.2 Leasecontracten

Niet bekend.	25-06-2020 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Vooralsnog is niet van zekerheden gebleken. 25-06-2020
1

Op beide onroerende zaken zijn grundschuld (met hypotheek vergelijkbare zekerheidsrechten) (ten gunste van derden en gefailleerde zelf) ingeschreven. 02-06-2021
4

OG 1:

- Grundschuld van € 100.000 ten gunste van een derde;
- Grundschuld van € 100.000 ten gunste van een derde;
- Grundschuld van € 371.000 ten gunste van de eigenaar (gefailleerde); en
- Grundschuld van € 103.880 ten gunste van de eigenaar (gefailleerde).

OG 2:

- Grundschuld van € 477.000 ten gunste van de eigenaar (gefailleerde);
- Grundschuld van € 106.000 ten gunste van de eigenaar (gefailleerde); en
- Grundschuld van € 60.990 ten gunste van de eigenaar (gefailleerde).

De opbrengt van het reeds verkochte onroerend goed (OG 1) was onvoldoende om de grundschuld en de veiling kosten te voldoen. Derhalve geen surplusvoor de boedel. 02-12-2021
6

Zie de toelichting onder 3.1. 01-09-2023
13

5.4 Separatistenpositie

De derden met een grundschuld als boven beschreven. 02-06-2021
4

5.5 Eigendomsvoorbehoud

5.6 Retentierechten

5.7 Reclamerechten

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Vooralsnog geen. 15-10-2020
2

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De curator heeft niet voortgezet.

25-06-2020
1

6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

25-06-2020
1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Geen.

25-06-2020
1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

De curator heeft niet doorgestart.

25-06-2020
1

6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

25-06-2020
1

6.6 Opbrengst

Toelichting

25-06-2020
1

Niet van toepassing.

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

25-06-2020
1

Niet van toepassing.

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Geen.

25-06-2020
1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Zoals gebruikelijk zal de curator onderzoek verrichten of het bestuur van gefailleerde aan de op hem rustende boekhoudverplichting heeft voldaan en wel in die zin dat op een zodanige wijze administratie is gevoerd dat daaruit te allen tijde de rechten en verplichtingen van gefailleerde kunnen worden gekend. Indien hij niet aan de op hem rustende boekhoudverplichting heeft voldaan, staat vast dat het bestuur zijn taak onbehoorlijk heeft vervuld en wordt vermoed dat dit onbehoorlijk bestuur een belangrijke oorzaak van het faillissement is geweest. Ondanks herhaalde aanmaningen van de curator aan de bestuurder, heeft gefailleerde nog geen administratie overgelegd.	25-06-2020 1
De curator heeft inmiddels (een deel van) de financiële administratie over de jaren 2014 tot en met 2018 ontvangen. De curator beschikt niet over de grootboekadministratie en crediteuren- en debiteurenlijsten.	15-10-2020 2
De curator heeft de administratie in onderzoek en is daarover in gesprek met het bestuur.	02-09-2021 5
De curator heeft de digitale administratie laten converteren naar een leesbare versie. De curator heeft resterende administratie bij de bestuurder opgevraagd. De bestuurder heeft aangegeven dat hij niet bij de administratie kan nu deze in beslag is genomen door het Openbaar Ministerie. De curator heeft contact opgenomen met het Openbaar Ministerie en wacht op een reactie.	24-11-2022 10
De curator heeft contact met het Openbaar Ministerie over de administratie. De curator heeft van een destijds door gefailleerde ingeschakelde dienstverlener aanvullende administratieve bescheiden ontvangen. De curator doet hier onderzoek naar.	03-03-2023 11
Het Openbaar Ministerie heeft desgevraagd verklaard dat noch zij, noch de FIOD geen fysieke administratie van gefailleerde in beslag heeft genomen en dat de inbeslaggenomen gegevensdragers al geruime tijd geleden aan het bestuur zijn geretourneerd. Het bestuur heeft ook geen bewijstukken van inbeslagname van de administratie verstrekt. De curator heeft de ontvangen aanvullende administratieve bescheiden bestudeerd. De curator constateert als volgt. Het bestuur heeft geen crediteuren- en debiteurenlijsten (incl. contactgegevens), rekening-courantovereenkomsten, aandeelhoudersbesluiten, bestuursbesluiten, managementovereenkomst, notulen van aandeelhouders- en bestuursvergaderingen of e-mails aan de curator verstrekt. Voorts ontbreken stukken met betrekking tot de door gefailleerde aangekochte onroerende zaken. Tot slot heeft het bestuur de curator ook geen document verstrekt waarin de initiële investeerders tekenen voor overname van de lening aan gefailleerde door een gelieerde partij, ondanks de verklaring van het bestuur dat die documenten wel bestaan. Vanaf 2018 is er zelfs in het geheel geen administratie meer gevoerd.	01-09-2023 13

Op basis van het voorgaande concludeert de curator dat er geen administratie is waaruit de vermogenstoestand van gefailleerde kan worden gekend en dat de boekhoudplicht is geschonden.

7.2 Depot jaarrekeningen

Ingevolge de wet rust op een vennootschap de verplichting om haar jaarrekening uiterlijk 12 maanden na afloop van het boekjaar openbaar te maken. Voor jaarrekeningen betreffende boekjaren die aanvingen voor 1 januari 2016 bedraagt deze termijn 13 maanden. De openbaarmaking dient te geschieden door een exemplaar te deponeren bij de Kamer van Koophandel. Indien een vennootschap niet tijdig haar jaarrekening openbaar maakt, betekent dit dat vaststaat, dat het bestuur zijn taak onbehoorlijk heeft vervuld en wordt vermoed dat deze onbehoorlijke taakvervulling een belangrijke oorzaak is van het faillissement.

25-06-2020
1

Jaarrekening 2016 werd te laat gedeponeerd op 30 oktober 2018.
Jaarrekening 2017 werd tijdig gedeponeerd op 30 oktober 2018.
Jaarrekening 2018 werd niet gedeponeerd.

De deponeringsplicht werd geschonden.

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Gelet op de omvang van de vennootschap, behoeven de stukken geen goedkeurende verklaring. De vennootschap kwalificeert als kleine c.q. microrechtspersoon ex artikel 2:396 c.q. 2:395a BW.

25-06-2020
1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Onderzoek naar het volstorten van de aandelen is niet opportuun, nu gefailleerde meer dan vijf jaar geleden is opgericht. Indien er al een vordering op de aandeelhouder zou bestaan, is deze inmiddels verjaard.

25-06-2020
1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

25-06-2020
1

Toelichting

Zoals gebruikelijk zal de curator onderzoek verrichten naar de vraag of de (achtereenvolgende en/of feitelijke) bestuurder(s) van gefailleerde hun taak behoorlijk hebben vervuld. De curator zal nader onderzoek naar verschillende aspecten van het gevoerde bestuur alvorens conclusies te trekken.

01-09-2023
13

Toelichting

De curator komt op basis van zijn bevindingen uit het rechtmatigheidsonderzoek tot de voorlopige conclusie dat het bestuur zijn taak kennelijk onbehoorlijk heeft vervuld. Het bestuur heeft bijvoorbeeld de rekening-courantverhoudingen met gelieerde maatschappijen onverantwoord hoog laten oplopen, onverantwoorde financiële risico's genomen met betrekking tot de leningen die door veelal private financiers aan gefailleerde verstrekt waren en diverse privéontrekkingen (totaal EUR 93.406,30) gedaan waarvoor de curator geen rechtsgrond heeft kunnen traceren.

30-10-2025
19

Ja

Toelichting

Na uitblijven van enige reactie van het bestuur op de voorlopige conclusie van de curator, heeft de curator de bestuurder geïnformeerd dat hij hem aansprakelijk stelt voor het volledige faillissementstekort.

7.6 Paulianeus handelen

25-06-2020
1

Toelichting

Zoals gebruikelijk zal de curator onderzoeken of er (in het zicht van het faillissement) onverplichte rechtshandelingen zijn verricht waarvan gefailleerde wist althans behoorde te weten dat daarvan benadeling van schuldeisers het gevolg zou zijn. Daarnaast zal de curator nagaan of er (in het zicht van het faillissement) schulden door gefailleerde aan derden zijn voldaan terwijl hetzij deze derden wisten dat het faillissement reeds was aangevraagd, hetzij deze betaling het gevolg is geweest van overleg tussen gefailleerde enerzijds en de derde anderzijds, welk overleg ten doel had om de derde door die betaling boven andere schuldeisers te begunstigen.

02-09-2021
5

Toelichting

De curator doet onderzoek en is in gesprek met het bestuur.

02-06-2023
12

Toelichting

De curator is gebleken van diverse paulianeuze betalingen. De curator heeft hierover contact gezocht met de betrokken partijen, maar heeft geen reactie ontvangen. De curator zal in de volgende verslagperiode tot vernietiging (voor zover dat niet al is gebeurd) en incasso overgaan.

01-09-2023
13

Ja

Toelichting

Uit de bankafschriften van gefailleerde volgt dat zij op 1 april 2020, vlak ná de aanvraag van het faillissement op 24 maart 2020 maar vóór het uitspreken van het faillissement, een bedrag van € 45.000 aan IDSG Holding B.V. (voorheen George Beheer B.V. (hierna: "IDSG")) heeft overgemaakt met als omschrijving "Lening voor opstarten shortstaynl". Enig bestuurder en enig aandeelhouder van IDSG is George Willis, de zoon van de bestuurder van gefailleerde.

De curator heeft geen overeenkomst voor deze lening in de administratie van gefailleerde aangetroffen en hij heeft deze ondanks herhaald verzoek ook niet van het bestuur of IDSG ontvangen.

Namens de boedel heeft de curator jegens IDSG primair aanspraak gemaakt op terugbetaling van de hoofdsom ad € 45.000 en subsidiair de rechtshandeling vernietigd met een beroep op art 42 Fw. IDSG heeft geen gehoor gegeven aan de sommaties van de curator, noch heeft IDSG de vordering betwist. De curator is thans doende met het opstarten van de incassoprocedure jegens IDSG.

01-10-2024
16

Ja

Toelichting

De curator heeft in de afgelopen verslagperiode conservatoir beslag gelegd ten laste van IDSG en haar gedagvaard ter incasso van € 45.000 in hoofdsom. Aan IDGS werd verstek verleend. De procedure staat voor vonnis op 16 oktober 2024.

31-12-2024
17

Ja

Toelichting

Het verstekvonnis tegen IDSG is in de afgelopen verslagperiode in kracht van gewijsde gegaan. De curator is met de executie aangevangen.

31-03-2025
18

Ja

Toelichting

De deurwaarder heeft diverse executoriale beslagen gelegd. De curator wacht af of de beslagen doel hebben getroffen.

30-10-2025
19

Ja

Toelichting

De executoriale beslagen hebben beperkt doel getroffen. De opbrengst zou onvoldoende zijn om de vordering van de boedel te kunnen voldoen. Anders dan aandelen in dochtervennootschappen, waren er geen (reële) verhaalsmogelijkheden bekend. Met machtiging van de rechter-commissaris heeft de curator daarom het faillissement van IDSG aangevraagd.

Op 1 juli 2025 is door de rechtbank Amsterdam het faillissement van IDSG uitgesproken. IDSG is op 8 juli 2025 tegen dit vonnis in hoger beroep gekomen. De mondelinge behandeling van het hoger beroep vond plaats op 19 augustus 2025. Ten tijde van de mondelinge behandeling had (het bestuur van) IDSG met enkele schuldeisers betalingsregelingen getroffen, tevens had zij (althans een derde) voldoende middelen op de

derdengeldrekening van haar advocaat gestort om de vorderingen van al haar overige bekende schuldeisers (waaronder de boedel) te kunnen voldoen en had IDSG bij monde van haar advocaat toegezegd die schuldeisers volledig te voldoen als het faillissement onherroepelijk zou worden vernietigd. Bij de mondelinge behandeling heeft de curator gemeld dat hij onder die omstandigheden geen bezwaar heeft tegen vernietiging.

Bij arrest van het Gerechtshof Amsterdam van 26 augustus 2025 oordeelde het hof dat er na betaling conform de gedane toezeggingen geen sprake meer zou zijn van een toestand van hebben opgehouden te betalen en is het faillissementsvonnis van de rechtbank Amsterdam van 1 juli 2025 vernietigd.

Op 3 september 2025 heeft de curator van IDSG een bedrag ad € 63.273,12 ontvangen op de boedelrekening. Dit bedrag bestaat uit de hoofdsom ad € 45.000, vermeerderd met rente en kosten (waaronder proceskosten, beslagkosten en de kosten voor de aanvraag van het faillissement van IDSG).

7.7 Toelichting rechtmatigheid

De curator meent dat het bestuur niet aan de op hem rustende informatieplicht voldoet en heeft de rechter-commissaris verzocht de bestuurder op te roepen voor verhoor.	25-06-2020 1
Het verhoor heeft op 21 juli 2020 plaatsgevonden.	15-10-2020 2
De curator doet onderzoek en is in gesprek met het bestuur. De verwachting is dat op korte termijn het onderzoek kan worden afgerond. De curator is voornemens om komende verslagperiode zijn voorlopige bevindingen te delen met het bestuur.	02-09-2021 5
De curator krijgt geen contact meer met de bestuurder. De curator is voornemens de rechter-commissaris te verzoeken de bestuurder op te roepen voor verhoor.	02-12-2021 6
De curator zal aankomende verslag periode de rechter-commissaris verzoeken de bestuurder op te roepen voor verhoor.	02-03-2022 7
De curator heeft inmiddels contact met de nieuwe Nederlandse advocaat van de bestuurder. De curator heeft voorgesteld om op korte termijn een bespreking met de bestuurder en diens advocaat in te plannen.	02-06-2022 8
De bespreking zal op een nader te bepalen datum komende verslagperiode plaatsvinden.	24-08-2022 9
De bestuurder en diens advocaat zijn niet ingegaan op het verzoek van de curator om een bespreking in te plannen. De curator beraadt zich thans op de te nemen vervolg stappen.	24-11-2022 10
De curator heeft de bestuurder op de hoogte gesteld van zijn bevindingen en conclusies en voornemen tot aansprakelijkheidsstelling. De curator heeft de bestuurder tevens de mogelijkheid geboden voor het treffen van een minnelijke regeling. Een reactie van de bestuurder en diens advocaat is uitgebleven. De curator zal in de volgende verslagperiode tot incasso overgaan.	02-06-2023 12
De curator heeft de bestuurder aansprakelijk gesteld voor het faillissementstekort.	**30-10-2025** **19**

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De curator is nog in afwachting van de administratie. Na ontvangst kan er een aanvang worden gemaakt met het rechtmatigheidsonderzoek.	25-06-2020 1
Verkrijgen thans nog ontbrekende delen administratie. Rechtmatigheidsonderzoek.	15-10-2020 2
Afronden onderzoek.	02-09-2021 5
Voorbereiden bespreking met de bestuurder en diens advocaat.	24-08-2022 9
Van een gesprek ik is het niet gekomen. De curator beraadt zich thans op de te nemen vervolgstappen.	03-03-2023 11
Werkzaamheden pauliana en bestuurdersaansprakelijkheid.	02-06-2023 12
Executie vonnis tegen IDSG.	31-12-2024 17

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 669,30

01-10-2024
16

Toelichting

Het totaal aan boedelvorderingen bedraagt € 669,30, welke bedrag al geheel voldaan is. Het bedrag ziet op € 4,80 aan deurwaarderskosten, € 110 aan kosten voor de rechtbank in Duitsland, € 10 aan kosten voor de Gerichtskasse en € 544,50 aan kosten voor het leesbaar maken van de administratie.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 12.962,00

25-06-2020
1

Toelichting

De vorderingen zien op Omzetbelasting over de laatste twee kwartalen van 2015 en Vennootschapsbelasting over de jaren 2013 tot en met 2016.

€ 15.601,00

15-10-2020
2

Toelichting

De vordering van de fiscus is verhoogd door indiening van een vordering uit hoofde van Vennootschapsbelasting over 2017.

€ 18.581,00

02-03-2022
7

Toelichting

Toelichting
De vordering van de fiscus is verhoogd door indiening van een vordering uit hoofde van Vennootschapsbelasting over 2018.

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

6

15-10-2020
2

Toelichting

Deze vorderingen betreffen voornamelijk geldleningen die door investeerders aan gefailleerde werden verstrekt.

26

21-01-2021
3

31

02-06-2021
4

36

02-03-2022
7

43

01-09-2023
13

44

02-04-2024
15

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Toelichting

25-06-2020
1

Er zijn nog geen vorderingen ingediend in het faillissement.

€ 1.009.322,09

15-10-2020
2

€ 4.606.100,40

21-01-2021
3

€ 5.448.964,67

02-06-2021
4

€ 6.826.845,19

02-03-2022
7

€ 6.664.928,85

02-06-2022
8

Toelichting

Een crediteur heeft haar vordering ingetrokken.

€ 9.336.428,96

01-09-2023
13

€ 9.536.428,96

02-04-2024
15

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Het is nog onbekend hoe het faillissement afgewikkeld gaat worden.

25-06-2020
1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Inventarisatie van de crediteuren.

25-06-2020
1

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

Afwachten Hoger Beroep; onderzoek naar mogelijk onroerend goed; afwachten ontvangst administratie; rechtmatigheidsonderzoek; inventarisatie crediteuren.	25-06-2020 1
Verkoop onroerend goed, opvragen restant administratie, rechtmatigheidsonderzoek, inventarisatie crediteuren.	15-10-2020 2
Verkoop onroerend goed, inning rekening-courantvorderingen, opvragen restant administratie, rechtmatigheidsonderzoek, inventarisatie crediteuren, oproepen voor verhoor.	02-12-2021 6
Verkoop onroerend goed, inning rekening-courantvorderingen, opvragen restant administratie, rechtmatigheidsonderzoek, inventarisatie crediteuren, gesprek met bestuurder.	02-06-2022 8
Verkoop onroerend goed, inning rekening-courantvorderingen, opvragen restant administratie, rechtmatigheidsonderzoek, inventarisatie crediteuren, gesprek met bestuurder.	24-08-2022 9
Verkoop onroerend goed, inning rekening-courantvorderingen, opvragen restant administratie, rechtmatigheidsonderzoek, inventarisatie crediteuren.	24-11-2022 10
Afwikkelen koopsom onroerend goed, inning rekening-courantvorderingen, incasso pauliana en bestuurdersaansprakelijkheid en inventarisatie crediteuren.	02-06-2023 12
Afwikkelen koopsom onroerend goed, inning rekening-courantvorderingen, afwachten Duits faillissement, incasso pauliana en bestuurdersaansprakelijkheid en inventarisatie crediteuren.	01-09-2023 13
Afwikkelen koopsom onroerend goed, inning rekening-courantvorderingen, afwachten Duits faillissement, incasso pauliana en bestuurdersaansprakelijkheid en inventarisatie crediteuren.	01-10-2024 16

Afwikkelen koopsom onroerend goed, inning rekening-courantvorderingen, afwachten Duits faillissement, bestuurdersaansprakelijkheid en inventarisatie crediteuren.

30-10-2025
19

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Het is nog onbekend wanneer het faillissement afgewikkeld kan worden.

25-06-2020
1

10.3 Indiening volgend verslag

12-12-2025

30-10-2025
19

10.4 Werkzaamheden overig

Zie plan van aanpak.

01-10-2024
16

Bijlagen

Bijlagen

Bijlage verslag 16 2024.10.01 preferente vorderingen GFE.pdf
Bijlage verslag 16 2024.10.01 bankafschriften GFE.pdf
Bijlage verslag 16 2024.10.01 boedelvorderingen GFE.pdf
Bijlage verslag 16 2024.10.01 concurrente vorderingen GFE.pdf

01-10-2024
16

Bijlage verslag 17 2024.12.31 crediteurenlijst GFE.pdf
Bijlage verslag 17 2024.12.31 bankafschriften GFE.pdf

31-12-2024
17

Bijlage verslag 18 2025.03.31 crediteurenlijst GFE.pdf
Bijlage verslag 18 2025.03.31 bankafschriften GFE.pdf

31-03-2025
18