

WAGENER & ASSOCIÉS

AVOCATS

Jean WAGENER
Ancien Bâtonnier
Donald VENKATAPEN
Solicitor of England & Wales
Eve OBADIA*
Gilles OBADIA*
Christophe BRAULT
Catherine HUBER
Liza CURTEANU
Avocats à la Cour

**Avocat exerçant sous son
titre d'origine (Barreau de Paris)*

Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg
Cabinet d'Instruction
À l'attn. de Monsieur le Juge d'instruction
Directeur
Cité Judiciaire – Bâtiment TL
L-2080 LUXEMBOURG

Luxembourg, le 29 janvier 2020

Concerne : LFP I SICAV-SIF SA / THE EQUITY POWER FUND (Plainte pénale avec constitution de partie civile)

Nos réf. : DV/MO/2019650

Monsieur le Juge d'instruction Directeur,

Je vous informe par la présente que je défends les intérêts de **la société anonyme LFP I SICAV-SIF SA**, établie et ayant son siège social à L-1468 Luxembourg, 16, rue Erasme, inscrite auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B151371, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction (ci-après le « **Fonds** » ou « **LFP I** »).

Au nom et pour le compte de LFP I, j'ai été mandaté pour vous saisir d'une plainte avec constitution de partie civile formée à l'encontre des personnes physiques et morales suivantes :

- 1) Monsieur Levi DEWAEGENAERE, né à Wilrijk le 4 février 1978, numéro de registre national 78.02.04-275.93, résidant à 2180 Anvers (Ekeren), Marcel De Backerstraat 12,
- 2) Madame Inge CAES, née à Anvers le 25 novembre 1981, sous le numéro 81.11.25-392.54 du registre, résidant à 2180 Anvers, Marcel De Backerstraat 12,
- 3) EQUITY EXPERTS S.à.r.l., société de droit luxembourgeois, ayant son siège social à 1145 Grand-Duché de Luxembourg, Rue des Aubépines, 59, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de Luxembourg sous le numéro B176810,

- 4) Monsieur Johannes Jacobus NOOMEN, né le 14 mars 1967 à Amstelveen, Pays-Bas, demeurant à Bahreïn, appartement 13, entrée 69, avenue 0031, Jeblat Hibshi 0433, gouvernorat de Nother, (ci-après « **J.J. NOOMEN** »)
- 5) UCG SEASCAPE NV, dont le siège social est situé à 2960 Brecht, Zagerijstraat 27, et dont le numéro d'entreprise est le 0688.965.660, (ci-après « **UCG SEASCAPE** »)
- 6) SEASCAPE HOLDING BV, société de droit néerlandais, ayant son siège social à Torenlaan 1t, 1251 HE Haren, Pays-Bas, inscrite au registre du commerce néerlandais sous le numéro 71067434, (ci-après « **SEASCAPE HOLDING** »)
- 7) Monsieur Ernest Jan OUWERKERK, né le 27 février 1969 à Rotterdam (Pays-Bas), résidant à Sandweiler, au Grand-Duché de Luxembourg, rue de Contern n°75215.
- 8) La société Tom et Jan COPPENS Sarl, établie et ayant son siège social à B-2350 Vosselaar, Cingel 14, inscrite à la Banque-Carrefour des entreprises sous le numéro 0834.714.593
- 9) Monsieur Tom COPPENS, notaire de droit civil exerçant à B-2350 Vosselaar, Cingel 14, (ci-après « **Tom COPPENS** »)
- 10) MARITIME CONTAINERTRADING BVBA, dont le siège social est situé à 2030 Anvers, Noorderlaan 151, et le numéro d'entreprise 0454.613.561 (ci-après « **MCT** »)
- 11) Monsieur Jacques SCHANDORFF, résidant à 2960 Brecht, Zwaluwlaan 1, en sa qualité de dirigeant de MCT,
- 12) Monsieur Xavier AZALBERT, résidant à F-92210 Saint-Cloud (France), Parc De Montretout 12, en sa qualité de gérant de LF ST. MICHEL BVBA
- 13) Monsieur Goerardus VAN GOOR, résident à 164 WX Amsterdam (Pays-Bas), Rietveld Schroederpad 27, en sa qualité d'administrateur de UCG SEASCAPE
- 14) VPC LUXEMBOURG S.à.r.l établie et ayant son siège social à L-1930 Luxembourg, 62 Avenue de la Liberté, inscrite au RCS de Luxembourg sous le numéro B 172513, (ci-après « **VPC** »)
- 15) Monsieur Jean-Louis PRIGNON, gérant de la société, C/O VPC LUXEMBOURG S.AR.L., 62 Avenue de la Liberté à L-1930 Luxembourg,

- 16) LANDFORSE I SCA, société en commandite par actions, établie et ayant son siège social à L - 1511 Luxembourg, 121, Avenue de la Faïencerie, inscrite au RCS Luxembourg sous le numéro B 141639,
- 17) CUM LAUDE PROJECTS, établie et ayant son siège social à B-2900 Schoten Distelvinklei 11 Stratenplan et inscrite auprès de la BCE sous le numéro 0473.129.178
- 18) Monsieur Frank SLAETS, gérant de la société CUM LAUDE PROJECTS, établie et ayant son siège social à B-2900 Schoten Distelvinklei 11, Stratenplan et inscrite auprès de la BCE sous le numéro 0473.129.178
- 19) UCG PROPERTIES NV, établie et ayant son siège social à B-2930 Brassachaat, Bredabaan 503, et inscrite auprès de la BCE sous le numéro 0671.881.881,
- 20) ROSSO ENTREPRISES, établie et ayant son siège social à BH- Bahreïn, Diplomatic Area P.O Box 10135, Manama
- 21) SIX PACK HOLDING BV, établie et ayant son siège social à, NL-1261DP BLARICUM, KOOLTJESPAD 12, inscrite auprès du Kamer van Koophandel sous le numéro 76244326

I. EN FAIT

1.1 Le Fonds et ses rapports avec les personnes incriminées

LFP I est une société anonyme constituée en date du 12 février 2010 par la société Luxembourg Fund Partners S.A. (aujourd'hui Alter Domus Management Company S.A.), (ci-après l'« AIFM ») et qualifiée en tant que société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement spécialisé de droit luxembourgeois régie par la loi modifiée du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissement spécialisés (ci-après la « Loi FIS »).

LFP I est un fonds à compartiments multiples (ou « *umbrella fund* »), chaque compartiment poursuivant des politiques et stratégies d'investissement différentes.

Le Fonds a compté jusqu'à 20 compartiments et la présente plainte pénale ne concerne que les agissements frauduleux concernant le compartiment **THE EQUITY POWER FUND** (ci-après le « **Sous-Fonds EPF** » ou « **EPF** »).

Le Sous-fonds EPF n'a ni propre individualité juridique ni propre conseil d'administration. Le sous-fonds est représenté à l'égard de tiers par le conseil d'administration de LFP I.

Ce compartiment a été initié par J.J. NOOMEN, sur base d'une lettre d'engagement que ce dernier a conclu avec Luxembourg Fund Partners en date du 11 novembre 2011. (pièce n°1)

Le lancement de l'activité du compartiment a été ensuite opéré à compter du 1^{er} octobre 2013, suite à l'octroi de l'agrément de la CSSF pour ce compartiment en date du 17 janvier 2013. (pièce n°2)

Suivant un extrait du document d'émission du compartiment EPF, ses objectifs d'investissement se décrivent comme suit :

« The Equity Power Fund will mainly invest in mature countries where local and international demand, for services, consumption goods, medical product and commodities is increasing rapidly.

The Equity Power Fund will identify, capture, develop and monitor some of the future leading companies, operating in various industries and sectors: investing in early and later stage companies that deploy specific expertise, knowledge, processes and added value to generate strong cash flows, early profits and strong asset growth. The Portfolio will be composed by diversified investment in companies and projects selected in various types of Industries and different geographical areas.

The investment objectives of the Equity Power Fund are as follows:

- to maximise returns for investors using a stable, low volatility investment strategy through the acquisition of a diversified portfolio of investments in private equity & venture assets, transactions, processes, projects and companies;*
- to focus on working with strategic partners on investments which will deliver predefined profit margins and strong risk mitigation features;*
- to focus on acquiring strategic positions in high level potential companies;*
- to balance the risk/reward ratio by ensuring the Portfolio is characterised by a diverse range of assets in strategically selected industries; and*
- to maintain a high degree of liquidity in order to meet Investors' needs and to take advantage of new investment opportunities which may arise from time and to time.*

The Equity Power Fund will benefit from regular income as the targeted investments create strong cash flows. It may selectively sell assets to take advantage of favourable market conditions and create further return for investors."

En date du 23 juillet 2015, LFP I a acquis par la signature d'un "*share transfer agreement*" conclu avec Monsieur Levi DEWAEGENAERE la propriété de 6040 actions de classe A de la société URBAN CAPITAL HOLDING, constituée le 16 juillet 2015 par un acte notarié de Jan COPPENS, notaire associé à Vosselaer, avec siège social à 503 Bredabaan, B-2930 Brasschat (ci-après « **URBAN CAPITAL** »), évaluées à un montant de EUR 6.040.000 par un rapport de réviseur d'entreprises réalisé par VPC et signé par son gérant, Monsieur Jean-Louis PRIGNON. (pièces n°3 et n°4)

En contrepartie de cette cession d'actions, Levi DEWAEGENAERE s'est vu attribuer l'équivalent de EUR 6.040.000 en actions du compartiment EPF (pièce n°5).

Suite à cette contribution en nature et à cette cession d'action, les investissements d'EPF se sont dirigés vers le groupe de la société URBAN CAPITAL composé à cette date des sociétés suivantes :

- UC PROPERTY DEVELOPMENT EEMAN SA
- UC PROPERTY DEVELOPMENT SA
- UC GROUP SA
- OVE INVESTMENTS SA

Ces sociétés avaient pour actifs essentiels des biens immobiliers, sinon des projets immobiliers développés par les prédites sociétés.

Au mois de février 2016, sans préjudice de date exacte, l'AIFM a conclu un contrat de conseiller en investissement avec la société EQUITY EXPERTS SARL qui est gérée par J.J. NOOMEN, et dont l'objet principal est l'émission de recommandations d'investissement se rapportant à l'activité du Compartiment. (pièce no 5 bis)

Sur base des conseils en investissement d'EQUITY EXPERTS, LFP I va investir sur plusieurs projets immobiliers en Belgique, qui vont faire l'objet de décisions finales d'investissement rendus par l'AIFM.

Depuis le 17 septembre 2018, respectivement le 14 décembre 2018, date de l'agrément donné aux administrateurs par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (ci-après la « CSSF »), LFP I dispose d'un nouveau conseil d'administration totalement indépendant.

Dans le cadre de leur mandat, les nouveaux administrateurs ont repris un certain nombre de tâches antérieurement réalisés par l'ancien conseil d'administration et l'AIFM qui ont permis à révéler que des fonds investis et/ou des actifs détenus par le Fonds ont été détournés au moyen de déclarations mensongères, de faux documents et notamment de faux contrats communiqués au

Fonds par J.J. NOOMEN et Levi DEWAEGENAERE pour justifier des apports d'investissements.

La liste des actifs dissipés est extrêmement longue et LFP I verse en annexe de la présente un descriptif des différents investissements réalisés par le Fonds. (pièce n°6)

Je vous précise que je joins à la présente plainte avec constitution de partie civile une traduction assermentée d'une plainte pénale introduite par Maître Ann GHIJSEBRECHTS, avocate au barreau d'Anvers, et qui a été enregistrée auprès du Procureur du Roi d'Anvers en date du 23 août 2019, dirigée en grande partie contre les mêmes personnes et entités que celles visées par la présente plainte et portant également sur les faits et agissements frauduleux posés dans le cadre d'un projet « SEASCAPE » dont il sera fait état ci-dessous. (pièce n°7). Je joins également un courrier que Me Ann GHIJSEBRECHTS a adressé, à titre complémentaire, au Juge d'instruction belge en date du 9 janvier 2020, ainsi qu'une traduction libre de ce courrier. (pièce n° 7 bis) Ensemble avec ce courrier, ma mandante verse également un courrier du 29 août 2019 du Procureur du Roi Jonathan RAEYMAKERS, confirmant la mise en œuvre de l'action publique en Belgique comme suit :

"I address you in your capacity as counsel of LFP ISICAV SIF SA concerning the criminal complaint that was filed by you in my hands (known under the docket number AN20.99.817-19).

On 19/08/2019 a demand for the opening of a judicial investigation was made by my office, by which the criminal proceedings have been initiated amongst others for the facts that are the subject of the aforementioned complaint. This judicial investigation is known under the docket number AN20.97.268-19 and reference number 126/2019 of the investigating judge Mr. VAN WAMBEKE (division Antwerp). [...]."(pièce n° 7 tertio)

Ce projet SEASCAPE sera largement développé ci-dessous à titre d'illustration des agissements frauduleux des personnes visées par la présente plainte avec constitution de partie civile et commis au détriment du Fonds et de ses investisseurs.

Tout en réservant formellement le droit de faire état d'autres faits litigieux qui pourront venir compléter la présente plainte pénale, elle fera état d'agissements frauduleux dans le projet SEASCAPE ainsi que dans quatre autres projets (MARTINI, HOEVENEN, DEURNE et BRASSCHAAT) présentant des fortes similitudes avec le projet « SEASCAPE ».

Vous constaterez que ma mandante, fonds d'investissement luxembourgeois, a fait l'objet de malversations initiées au Grand-Duché de Luxembourg, notamment en ce que les fonds qu'elle a prêtés aux fins d'investissement dans les prédits projets immobiliers, sur base de conseils en investissement d'une société luxembourgeoise, ont en fait été détournés au profit de tierces personnes morales et physiques au Luxembourg et à l'étranger.

1.2. Les projets immobiliers litigieux

Il est essentiel d'insister sur le fait que les protagonistes ont pu mettre en œuvre les faits litigieux susceptibles de revêtir une qualification pénale grâce à de fausses informations fournies en grande partie tant par le conseiller en investissement, la société EQUITY EXPERTS, que par le promoteur immobilier, Monsieur Levi DEWAEGENAERE.

1.2.1 Le projet SEASCAPE

2.1.1 La présentation initiale du projet SEASCAPE

La société UCG SEASCAPE a été constituée en date du 29 janvier 2018 par Levi DEWAEGENAERE et son épouse Inge CAES, en vertu d'un acte reçu par le cabinet des notaires « Tom et Jan COPPENS », ayant son siège à Vosselaar (ci-après appelé « **notaire COPPENS** ») (**pièce n° 8**), apparemment en tant que société « *special purpose* », en vue de l'acquisition d'un bien immobilier situé à Anvers, Noorderlaan 149 appartenant à la société MARITIME CONTAINERTRADING BVBA, administrée par Jacques SCHANDORFF, (ci-après dénommée « **MCT** ») agissant comme partie venderesse.

L'objectif final de Levi DEWAEGENAERE et Inge CAES était de développer un projet immobilier sis à Anvers, Noorderlaan 149, composé d'une tour de 40 étages (« *PORT OF ANTWERP TOWER* ») (ci-après le projet « **SEASCAPE** »).

Lors de la constitution de la société Levi DEWAEGENAERE et Inge CAES furent nommés administrateurs de UCG SEASCAPE, Levi DEWAEGENAERE étant au demeurant nommé administrateur délégué.

Le projet « SEASCAPE » a été présenté au Fonds par l'intermédiaire d'EQUITY EXPERTS dans le cadre d'un « *Final Investment Memorandum* », établi par J.J. NOOMEN et Levi DEWAEGENAERE et daté du 12 avril 2018. (**pièce n° 9**)

Dans cette proposition d'investissement, EQUITY EXPERTS explique qu'un investissement à hauteur de EUR 19.956.580,10 est nécessaire aux fins de refinancer l'acquisition de l'immeuble par un prêt-relais (« *bridge loan* ») devant être alloué à la société UCG SEASCAPE NV.

EQUITY EXPERTS explique ainsi que la société UCG SEASCAPE, contrôlée par ses administrateurs Levi DEWAEGENAERE et son épouse Inge CAES, a été créée aux fins de mener à bien un projet situé dans le port d'Anvers à 149-151 Noorderlaan et tendant à la construction d'immeubles de bureaux et appartements de plus de 100.000 m² sur un terrain de +/- 2700 m².

A la lecture des développements qui suivent, il sera établi que cette proposition d'investissement n'est rien d'autre qu'un montage frauduleux réalisé dans le seul but de détourner des fonds investis par LFP I.

1.2.1.1 L'acquisition du bien immeuble litigieux par UCG SEASCAPE

En vertu d'un acte notarié en date du 16 mars 2018 dressé par le notaire Tom COPPENS, il apparaît que le prix d'achat du bien immobilier, situé à Anvers, septième division, Noorderlaan 149, enregistré au cadastre sous la section G numéro 1700EP0000 avec une surface de 27 ares et 20 ca., s'élève à EUR 18.000.000.

Par cet acte notarié la société MCT a cédé à UCG SEASCAPE la propriété d'un entrepôt et d'un terrain (ci-après « **l'immeuble SEASCAPE** ») pour un montant total de EUR 18.000.000. Il est noté à cet acte que le montant de EUR 7.053.017,70 est payable au jour de l'acte, alors que **le reliquat a fait l'objet d'un arrangement séparé entre MCT et UCG SEASCAPE.**

L'acte notarié mentionne que le paiement du prix de EUR 7.053.017,70 aurait été reçu d'un compte bancaire au nom de la société TUNGSTEN SPV LLC, une filiale de la société de financement américaine bien connue ARENA (ci-après « **TUNGSTEN** »). (**pièce n° 10**)

Les circonstances réelles de cette acquisition ont été plus amplement explicitées dans une ordonnance datée du 23 octobre 2018 rendue par le Président du tribunal de commerce d'Anvers, siégeant en référé (numéros de rôle C/18/00105 à C/18/00110), qui n'avait bien évidemment pas été communiquée en son temps au Fonds par Levi DEWAEGENAERE, et ce bien que les sociétés du groupe URBAN CAPITAL étaient parties défenderesses au litige. (**pièce n° 11**)

Il est fait mention du contenu de cette ordonnance dans la traduction assermentée de la plainte pénale déposée devant le Procureur du Roi d'Anvers en date du 23 août 2019.

Nous apprenons par cette ordonnance ayant donné lieu à la nomination d'un administrateur provisoire pour les sociétés UCG SEASCAPE, URBAN CAPITAL HOLDING, URBAN CAPITAL GROUP, URBAN CAPITAL DEVELOPMENT, URBAN CAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT EEMAN et OVE INVESTMENTS les faits suivants :

- Un contrat de prêt a été conclu en date du 16 mars 2018 entre UCG SEASCAPE, en tant qu'emprunteur, et la société TUNGSTEN SPC LLC en tant que prêteur. (**pièce n°12**)
- Aux termes du prêt un **montant de USD 9.000.000 a été prêté par TUNGSTEN** (et non EUR 18.000.000 comme indiqué faussement dans le « *Final Investment Memorandum* » par EQUITY EXPERTS).

- URBAN CAPITAL HOLDING s'est portée garante au titre de ce prêt (cette garantie a été également cachée par Levi DEWAEGENAERE au Fonds).
- Levi DEWAEGENAERE a bénéficié d'une procuration suite à une nomination en tant qu'administrateur de MCT la veille de l'acte de vente du 16 mars 2018 aux seuls fins de le signer pour MCT, puis a démissionné de MCT au lendemain de l'acte.
- TUNGSTEN n'a pas obtenu paiement des intérêts trimestriels du prêt et l'a dénoncé réclamant ainsi à UCG SEASCAPE et à URBAN CAPITAL HOLDING le paiement d'un montant en principal et intérêts de EUR 11.413.632,91.
- **EQUITY EXPERTS est intervenue dans la transaction dans le cadre d'opérations de « due diligence ».**

Cette demande de désignation d'un administrateur provisoire avait été introduite par TUNGSTEN SPV LLC en tant que prêteur, suite au défaut de remboursement de son prêt en date du 16 mars 2018, pour la somme de EUR 9.000.000, avec UCG SEASCAPE en tant qu'emprunteur, et URBAN CAPITAL HOLDING NV (ci-après dénommée « UCH ») en tant que garant. *(Repris de l'ordonnance du 23 octobre 2018 (pièce n°11)).*

L'accord de prêt aurait été signé par Ernest OUWERKERK pour UCG SEASCAPE, et par Levi DEWAEGENAERE pour UCH.

Étant donné que UCG SEASCAPE avait été créée par Levi DEWAEGENAERE et Inge CAES en vue de l'obtention d'un prêt par TUNGSTEN pour l'achat du bien immobilier, mais que Levi DEWAEGENAERE avait été condamné pour faux, par jugement rendu en date du 21 février 2018 par le tribunal correctionnel de Turnhout, TUNGSTEN aurait insisté sur le remplacement des administrateurs et des actionnaires. *(Repris de l'ordonnance du 23 octobre 2018 (pièce n° 11 p. 17))*

Par conséquent, le 9 mars 2018, l'assemblée générale extraordinaire de UCG SEASCAPE a décidé de nommer Ernest OUWERKERK et Goerardus VAN GOOR comme administrateurs (avec Ernest OUWERKERK comme administrateur délégué remplaçant) au lieu de Levi DEWAEGENAERE et Inge CAES. *(Repris de l'ordonnance du 23 octobre 2018 (pièce n°11))*¹

Le Président a en effet constaté que le vendeur MCT et l'acheteur UCG SEASCAPE sont tous deux apparus par procuration, mais que pour MCT une procuration avait été accordée par Levi DEWAEGENAERE, qui soudainement aurait été nommé gérant de MCT suite à la décision prise lors d'une assemblée générale extraordinaire. Cette nomination ne fut pas publiée au Moniteur belge et le lendemain de la passation de l'acte d'acquisition Levi DEWAEGENAERE démissionnait de ses fonctions de gérant, afin que sa nomination ne soit pas découverte en cas de due diligence. *((Repris de l'ordonnance du 23 octobre 2018 (pièce n°11 p. 7, 14, 17 et 18)).*

¹ Passage repris de la traduction de la plainte pénale de Me Ann GHIJSEBRECHTS points 17, 18, 19 et 20 pages 10 - 11

En outre, il a été constaté que Levi DEWAEGENAERE a également acquis la moitié des actions du capital de MCT. (Repris de l'ordonnance du 23 octobre 2018 (*pièce n° 11 p. 18, points 28 et 30*))

Comme ces données avaient été sciemment dissimulées à TUNGSTEN, le Président en a conclu que le comportement de Levi DEWAEGENAERE était de mauvaise foi. (Repris de l'ordonnance du 23 octobre 2018 (*pièce n° 11 p. 19*))²

1.2.1.2. La fausse présentation du projet de refinancement

Dans le mémorandum d'investissement du 12 avril 2018 établi par EQUITY EXPERTS et J.J. NOOMEN en concertation avec les administrateurs de URBAN CAPITAL GROUP NV, Levi DEWAEGENAERE et Inge CAES, il est à chaque fois question d'un prix de EUR 18.000.000 pour l'acquisition du bien immobilier qui doit être refinancé:

« UCG Seascope NV wishes to refinance the amount of 18.000.000 € and will provide a first mortgage on the land in favour of Equity Power Fund »

« UCG Seascope NV will borrow 18.000.000, - € from The Equity Power Fund to Refinance the net amount payed for the land. »

Cette information est fautive alors qu'en réalité, seul un montant de EUR 9.000.000 avait été prêté par TUNGSTEN et que le montant effectif payé pour l'acquisition du bien immobilier n'était que de EUR 7.053.017.³

A ce stade, et en amont de tout transfert de fonds, sont dénoncées les manœuvres frauduleuses de EQUITY EXPERTS, J.J. NOOMEN, Levi DEWAEGENAERE et Inge CAES visant à tromper délibérément le Fonds sur le montant de l'investissement à réaliser.

Par un email marqué « *URGENT* » daté du 9 novembre 2018, Levi DEWAEGENAERE s'adresse à l'AIFM et explique que le projet « SEASCAPE » fait partie du portfolio du compartiment EPF et que pour pouvoir garder le projet sous contrôle, un refinancement devra être effectué pour le 14 novembre 2018. J.J. NOOMEN (appelé aussi « **JayJay** ») était en copie de cet email et connaissait donc parfaitement son contenu. (*pièce n°13*)

Dans cet email, Levi DEWAEGENAERE énumère les raisons pour lesquelles un refinancement est indispensable pour le Fonds.

² Passage repris de la traduction de la plainte pénale de Me Ann GHIJSEBRECHTS points 24 et 25 pages 13-14

³ Passage repris de la traduction de la plainte pénale de Me Ann GHIJSEBRECHTS points 29, 31 et 32 pages 15-16

En effet, Levi DEWAEGENAERE et J.J. NOOMEN énoncent que la contribution de UCG SEASCAPE au projet « SEASCAPE » est pour l'instant évaluée à EUR 18.114.826. Leur demande pour le refinancement pour un montant de EUR 18.000.000 était basée sur de faux documents, à savoir les deux prétendus accords de prêts présumés avec TUNGSTEN, chacun pour un montant de EUR 9.000.000.

Ce montant se composerait de la valeur nette d'inventaire (NAV) intrinsèque au mois d'août 2018 pour les honoraires de gestion et de développement relatifs aux activités historiques qui s'élèvent à EUR 2.786.670 et par la valeur contractuelle future du projet pour URBAN CAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT NV qui est évalué à un montant de EUR 14.469.228.

Il a été insisté sur le fait que l'enjeu financier serait de taille pour le Fonds alors qu'en l'absence de refinancement, la propriété, ainsi que les frais et efforts du passé et les bénéfices futurs seraient perdus, et le risque existerait que UCH et les sociétés concernées puissent voir leur réputation ternie et que UCG SEASCAPE ne serait pas à même de faire face au remboursement du prêt accordé par TUNGSTEN.

A ce stade, il y a donc invocation de faits alarmants et une présentation tronquée de la vérité de façon à influencer les administrateurs du Fonds pour les inciter à prendre une décision favorable à l'investissement.

D'ailleurs, à l'appui de son email du 9 novembre 2018 à l'AIFM, Levi DEWAEGENAERE verse notamment les pièces suivantes:

- (i) Un courrier de Me Youri STEVERLYNCK, qui s'est présenté en tant qu'avocat de UCG SEASCAPE NV ainsi que des cinq sociétés URBAN, à UCG SEASCAPE faisant état d'une « *Notice of default* », une mise en demeure, du 15 octobre 2018 adressé par TUNGSTEN à UCG SEASCAPE et de la possibilité de passer devant notaire un acte de refinancement pour éviter qu'une hypothèque soit actionnée. **(pièce n° 14)**
- (ii) Un projet de contrat de prêt entre LFP I et UCG SEASCAPE pour un montant de EUR 18.000.000 pour refinancer l'acquisition initiale de l'Immeuble SEASCAPE. **(pièce n°15)**
- (iii) Un projet d'acte hypothécaire du notaire COPPENS pour un montant de EUR 19.800.000. **(pièce n° 16)**
- (iv) Deux contrats de prêts souscrits par UCG SEASCAPE et SEASCAPE HOLDING en date du 16 mars 2018 pour des montants respectifs de EUR 9.000.000. **(pièce n° 17)**
- (v) Un calcul des montants restant dus au titre de ces deux prêts de EUR 9.000.000, avec un montant total de EUR 18.577.479,45

(vi) Un extrait de compte sur en-tête de l'Etude du notaire COPPENS mentionnant que le notaire aurait reçu lors de l'acquisition de l'Immeuble SEASCAPE le montant de compte un montant de EUR 19.956.580, composé comme suit (**pièce n°18**):

- Solde du prix de vente:	18.000.000 EUR
- Frais de notaire:	1.818.351,99 EUR
- Crédit de frais de notaire:	138.228,09 EUR
- Total à payer:	19.956.580,08 EUR
- Virement bancaire Tungsten :	9.010.332,75 EUR
- Virement bancaire Seascape Holding:	10.946.982,30 EUR

Ce décompte du 16 mars 2018 est en contradiction avec ce qui est mentionné dans l'ordonnance du 23 octobre 2018 :

« Pour le solde de pas moins de EUR 10.946.982,30 aucun euro n'a été transféré : l'acte réfère uniquement à « un accord séparé entre acheteur et vendeur ». (Repris de l'ordonnance du 23 octobre 2018 (**pièce n°11 p. 14**))

Conclusions :

- **concernant le décompte du notaire COPPENS** : cette pièce semble donc également être un faux document. Si celle-ci a été rédigée par le notaire Tom COPPENS, il s'agit d'un faux en écritures de sa main.⁴

- **concernant le contenu du mail du 9 novembre 2018 de Levi DEWAEGENAERE** : il n'est pas fait mention dans ce courrier électronique du non-paiement par UCG SEASCAPE des intérêts trimestriels à TUNGSTEN, ce qui a causé l'exigibilité du crédit par TUNGSTEN par lettre du 11 septembre 2018 pour un montant total de 11.413.632,91 USD, ni des mesures conservatoires prises par TUNGSTEN suite à ce non-paiement, dont la nomination d'un administrateur provisoire pour UCG SEASCAPE et UCH, ainsi que la nomination d'un administrateur complémentaire dans UCG SEASCAPE et les cinq sociétés URBAN ((cf. la plainte pénale de Maître Ann GHIJSEBRECHTS. (**pièce n° 7**)).⁵

Il s'agit encore incontestablement de manœuvres destinées à cacher la réalité de la situation et à amener à justifier un financement pour un montant plus élevé que le prix réellement déboursé.

⁴ Passage repris de la traduction de la plainte pénale de Me Ann GHIJSEBRECHTS points 48 et 49 page 23

⁵ Passage repris de la traduction de la plainte pénale de Me Ann GHIJSEBRECHTS points 34 pages 17

Suite à cet email, des questions ont été soulevées par l'AIFM en relation avec les différentes transactions et les aspects de règles anti-blanchiment et KYC, qui donneront lieu à des réponses plausibles, mais également controuvées. (pièce n°19)

Ces questions feront l'objet d'une réponse par email du 15 novembre 2018 de J.J. NOOMEN qui confirme les éléments suivants : « *in the transaction with TUNGSTEN, UCG SEASCAPE and SEASCAPE HOLDING were the counterparts whereon KYC is performed by TUNGSTEN as a lender.* »

Les propos de J.J. NOOMEN viennent corroborer la présentation des faits formulée par Levi DEWAEGENAERE et il est manifeste qu'ils ont agi de concert pour justifier le bien-fondé de cette proposition de refinancement et incité le Fonds à réaliser un investissement.

1.2.1.3. Les opérations de due diligence et la décision d'investissement

Sur base de ces informations mensongères et suite à deux visites des lieux effectuée à Anvers par le conseil d'administration du Fonds en décembre 2018 et janvier 2019, la décision a été prise par le Fonds de valider la proposition d'investissement d'EQUITY EXPERTS et de Monsieur Levi DEWAEGENAERE.

Un projet de rapport de due diligence a été établi par le conseil d'administration à la suite de ces visites des lieux et ce projet a fait l'objet d'une revue par Levi DEWAEGENAERE en date du 21 janvier 2019 (pièce n°20)

Par un autre email daté du 21 janvier 2019, Levi DEWAEGENAERE transmet un plan financier pour le projet « SEASCAPE » ainsi que des documents KYC sur MCT. (pièces n°21)

Bien évidemment, il n'est pas mentionné dans ces documents que Levi DEWAEGENAERE a agi en tant qu'administrateur de MCT lors de la vente du terrain concerné et qu'il est également actionnaire de cette société à hauteur de 50 %.

Le 21 janvier 2019, LFP I reçoit un nouveau « *Final Investment Memorandum* » préparé par EQUITY EXPERTS indiquant désormais le montant de EUR 19.956.580 au titre du refinancement de l'acquisition de l'Immeuble SEASCAPE. (pièce n°22)

Il y ait également prévu un nantissement des actions de UCG SEASCAPE jusqu'à la contribution de ces actions à URBAN CAPITAL HOLDING.

Sur base de ce rapport de due diligence, un contrat de prêt a été conclu en date du 23 janvier 2019 entre UCG SEASCAPE et LFP I dûment communiqué par Levi DEWAEGENAERE par email

du 23 janvier 2019. J.J. NOOMEN (appelé aussi « **JayJay** ») était en copie de cet email et connaissait donc parfaitement son contenu. (**pièce n°23**)

D'autres documents suivront et seront communiqués par Levi DEWAEGENAERE pour justifier la légitimité de la transaction telle qu'une lettre d'intention d'apport en nature ainsi qu'un contrat de prêt entre les sociétés SEASCAPE HOLDING et UCG SEASCAPE pour un montant de EUR 10.946.982,30 daté du 16 mars 2018 (**pièce n°24**).

1.2.1.4. La découverte de la fraude

Suite au transfert de fonds réalisé sur le compte tiers du notaire COPPENS, pour deux transactions à savoir, le remboursement du prêt accordé par TUNGSTEN pour le projet « SEASCAPE » mais aussi pour un autre projet « MARTINI » dont Levi DEWAEGENAERE est l'initiateur à Bruxelles, LFP I s'est adressé en date du 15 mai 2019 à ce dernier afin de vérifier que les montants ont bien été alloués aux contreparties. (**pièce n°25**)

Par email du 23 mai 2019, le notaire COPPENS se réfère aux règles de la protection des données à caractère personnel (GDPR) pour s'opposer à la communication des extraits bancaires.

Suite à ce refus, LFP I s'est adressé au conseil de TUNGSTEN en lui adressant les deux contrats de prêt et la mise en demeure de remboursement de prêt « *Notice of default* ».

Par courrier daté du 4 juin 2019, le conseil de TUNGSTEN a déclaré que sa mandante n'avait rien à voir avec les supposés deux accords de prêt du 16 mars 2018 ainsi que la mise en demeure du 15 octobre 2018, et qu'elle n'avait jamais signé, ni exécuté ces documents. **En d'autres mots, ces documents sont tout simplement des faux qui ont été constitués aux seuls fins de pouvoir soutirer un financement totalement injustifié.**

Ce n'est pas uniquement le contenu du document qui est faux, mais il contient également de fausses signatures.

Ceci a amené LFP I à soupçonner qu'elle avait été escroquée, sinon abusée, raison pour laquelle elle a commencé à mener des investigations qui ont permis d'établir que :

- Les responsables des sociétés UCG SEASCAPE et SEASCAPE HOLDING, à savoir Levi DEWAEGENAERE et Inge CAES, ont créé des pistes d'audit falsifiées avec des signatures contrefaites et des faux documents pour doubler le prix du projet « SEASCAPE » bien avant que le Fonds ne finance l'acquisition de cette propriété.
- Levi DEWAEGENAERE et Inge CAES ont produit deux faux contrats de prêt pour un montant de 18.000.000 EUR. Chacune des sociétés a prétendument conclu un contrat avec TUNGSTEN, chacun pour un montant de EUR 9.000.000 sur une période de 6 mois

signés en date du 16 mars 2018. Ces contrats de prêts ont été conclus sur base de faux documents ainsi qu'une évaluation falsifiée de la propriété SEASCAPE.

- Les deux contrats de prêts ainsi que la « *notice of default* » de la part de TUNGSTEN qui a été présentée au Fonds sont des faux et la signature de Monsieur Lawrence CUTLER, administrateur de TUNGSTEN, a été falsifiée. Il a été fait usage de ces documents dans le seul but de tromper EPF.
- Les fonds de cette acquisition ont été consignés auprès de Me Youri STEVERLYNCK, avocat au Barreau d'Anvers, qui a été chargé de la vente par MCT de la propriété SEASCAPE.
- Le notaire COPPENS refuse catégoriquement de révéler la véritable destination des fonds et TUNGSTEN a conclu un accord transactionnel pour le règlement de sa créance à hauteur d'un montant de EUR 9.950.000, de sorte qu'un montant de EUR 10.006.000 a manifestement bénéficié à un ou plusieurs tiers inconnus.

Cette situation a donné lieu à une plainte envers ce Notaire devant la Chambre des Notaires d'Anvers en date du 16 janvier 2020.

- En date du 21 janvier 2019, sur un document de *due diligence*, Levi DEWAEGENAERE affirme que le Masterplan du port d'Anvers est réalisé à 95%. En réalité, la « *City Development Customer Team* », dans un email du 19 décembre 2019 adressé à Me Ann GHJISBRECHTS, a révélé qu'il n'y avait qu'un simple concept et non un Masterplan détaillé ni un plan de mise en œuvre. Il y a donc une grave altération de la vérité pour faire croire à une avancée significative du projet. (**pièce no 25 bis**)

Un transfert de fonds à hauteur de EUR 19.956.000 est intervenu sur base du « *Loan Agreement* » signé en date du 23 janvier 2019 entre LFP I et SEASCAPE, destiné à refinancer la propriété SEASCAPE. (**pièce n°26**)

Conclusion : Sur base de faux documents dont il a été fait usage au Grand-Duché de Luxembourg, LFP I a été amené à octroyer un prêt pour refinancer l'achat d'un bien immobilier d'un montant de EUR 19.956.580, pour lequel le prêteur initial TUNGSTEN n'avait avancé qu'un montant de EUR 9.000.000.

Ce montant de EUR 19.956.580 a été viré par LFP I le 12 mars 2019 vers le compte tiers du notaire COPPENS, avec la référence « *Refinancing acquisition property Antwerp Tower* » (traduit librement : « *Refinancement achat bien immobilier Antwerp Tower* »), comme ceci avait été défini dans l'article 4 « *Drawdown* » de l'accord de prêt.⁶

⁶ Passage repris de la traduction de la plainte pénale de Me Ann GHIJSEBRECHTS points 80 pages 31-32

Par courrier daté du 4 juin 2019, Me Roel FRANSIS du cabinet d'avocats LIEDERKERKE WOLTERS WAELBROCK KIRKPATRICK CVBA répond à la demande de prise de position du nouveau conseil administration en indiquant notamment que : « *Without prejudice to the foregoing, our client does emphasize that it has nothing to do with and has not signed or executed the two alleged loan agreements with UCG Seascope and Seascope Holding of March 16, 2018 and the alleged notice of default of October 15, 2018 to Seascope Holding – that you have to our client on June 3, 2019* » (**pièce n° 27**)

Ce courrier vient confirmer que LFP I a été victime de manœuvres frauduleuses tendant à augmenter artificiellement le montant du refinancement accordé à la société UCG SEASCAPE. A ce jour, la destination réelle des fonds devant être utilisés dans le cadre du projet SEASCAPE reste inconnue bien qu'ayant à un certain stade transité par le compte du Notaire COPPENS. Ce dernier refuse catégoriquement de révéler la destination des fonds.

Tout laisse à croire que l'argent prêté par le Fonds pour un montant de EUR 19.956.580 a en fait été détourné, au moins en tout ou partie, pour un enrichissement personnel de Levi DEWAEGENAERE, Inge CAES, J.J. NOOMEN et/ou de tout autre intervenant à considérer comme co-auteur ou comme complice.

1.2.2 Les autres projets immobiliers

Tel qu'indiqué en introduction de la présente plainte, nous vous indiquons également les autres projets immobiliers dans lesquels le Fonds a été sollicité pour investir et qui s'avère aujourd'hui avoir été dissipé au préjudice du Fonds.

1.2.2.1 Le projet immobilier à Hoevenen - URBAN CAPITAL GROUP NV

Pour l'acquisition des biens immobiliers situés à Hoevenen, Kanstanjelaan / Lorckenlaan, par URBAN CAPITAL GROUP NV, le Fonds a prêté à UCH, sur base d'un accord de prêt du 7 septembre 2016 sous la forme d'un crédit renouvelable d'un montant maximal de EUR 10.000.000.- les montants suivants :

- EUR 968.000, virés le 9 septembre 2016 (**pièce n°28**)
- EUR 745.021, virés le 27 décembre 2016 (**pièce n°29**)

Soit un total de EUR 1.713.939.

Pour justifier cette acquisition, deux accords signés contenant une promesse réciproque d'achat et de vente ont été soumis :

- un accord en date du 21 décembre 2015, entre M.A.B NV et URBAN CAPITAL GROUP NV concernant l'achat des parcelles 365/T/3, 374/Y/6 et 374/D/L pour le prix de EUR 880.000 (**pièce n°30**)

- un accord en date du 23 décembre 2015, entre la Commune de Stabroek (représentée par son « administrateur délégué ») et URBAN CAPITAL GROUP NV concernant l'achat de la parcelle 374/ P/ 6 pour le prix de EUR 317.115 (cf plainte pénale de Maître Ann GHIJSEBRECHTS. (pièce n° 7)

Le 1^{er} décembre 2016, un acte notarié de vente pour les parcelles 365/T/3, 374/Y/6 et 374/D/L a été prétendument passé pour un montant de EUR 880.000 entre M.A.B. et URBAN CAPITAL GROUP NV, par-devant le notaire Tom COPPENS, et dont une copie a été transmise aux administrateurs de LFP I de l'époque. Il s'agit en fait d'un faux, dont il a été fait usage. (cf plainte pénale de Maître Ann GHIJSEBRECHTS. (pièce n°7)

Par la suite, une proposition de projet détaillée a également été soumise au Fonds, ainsi qu'un rapport d'estimation à jour du 31 décembre 2018, rédigé par le géomètre expert Jan DEWAEEL, dans lequel les biens immobiliers sont évalués à EUR 2.640.000. (cf la plainte pénale de Maître Ann GHIJSEBRECHTS (pièce n° 7 page 44)

Dans des emails du 21 janvier 2019 et du 11 juin 2019, des matrices cadastrales ont été transmises par Levi DEWAEGENAERE, avec en copie J.J. NOOMEN, à la demande de LFP I en guise de confirmation que ces biens immobiliers appartenaient toujours à URBAN CAPITAL GROUP NV. (cf la plainte pénale de Maître Ann GHIJSEBRECHTS (pièce n° 7)

Cependant, et d'après les informations obtenues le 28 juin 2019 par LFP I de la part du 2^{ème} bureau d'enregistrement d'Anvers, les biens immobiliers ne sont cependant pas repris dans la liste cadastrale des biens que posséderait URBAN CAPITAL GROUP NV (pièce n° 31).

Dans le projet de rapport de due diligence du 14 janvier 2019, Levi DEWAEGENAERE n'avait pourtant pas signalé cette absence d'actif, mais bien complété la mention suivante sous le titre « *Assets currently in the Portfolio* » (pièce n°20 p.1):

« *Hoevenen : Residential development, 57 apartments*
Land acquired, masterplan 100% completed, building permit 50 % »

Des recherches effectuées auprès du cadastre par LFP I en date du 8 août 2019, il apparaît que les biens immobiliers en question appartiennent depuis le 18 juin 1990 aux vendeurs présumés M.A.B. NV (qui y a toujours son siège social) et la Commune de Stabroek. (pièce n°32)

Dans l'acte notarié d'achat du 18 juin 1990, on peut constater que le prix d'achat n'était à l'époque que de 7.800.000 BEF (+/- 195.000 EUR).

Conclusion : En dépit des informations transmises par Levi DEWAEGENAERE à LFP I, notamment le rapport de due diligence du 14 janvier 2019, les informations des matrices cadastrales transmises ne correspondent pas avec celles obtenues le 28 juin 2019 du 2^{ème} bureau d'enregistrement d'Anvers et le 8 août 2019 du cadastre, et il est établi que les biens immobiliers en question n'ont pas été acquis par LFP I mais appartiennent encore toujours aux vendeurs présumés M.A.B. et à la Commune de Stabroek.

Les documents soumis sont indéniablement faux et il en a été fait usage à l'encontre d'une entité luxembourgeoise pour la convaincre de financer une opération fictive.

Les fonds prêtés par LFP I pour l'achat convenu des biens immobiliers à Hoevenen n'ont donc pas été utilisés aux fins auxquelles ils étaient destinés. LFP I ignore où les fonds ont été transférés.

Les manœuvres employées visent clairement à se voir remettre des fonds, ce qui a été fait, mais sans les employer aux fins voulues par le Fonds, ceci étant de nature à revêtir les qualifications pénales d'escroquerie ou d'abus de confiance.

1.2.2.2 Le projet immobilier à Brasschaat – OVE INVESTMENTS NV

En date du 25 janvier 2010 cette propriété a été achetée par URBAN CAPITAL NV (actuellement OVE INVESTMENTS).

Ce bien immobilier était l'ancien siège social des sociétés du groupe URBAN et avait été présenté à LFP I comme faisant toujours partie du patrimoine d'OVE INVESTMENTS NV.

Il s'avère que LFP I a mené des investigations et s'est rendue compte que les sièges sociaux des sociétés du groupe URBAN avaient été transférés à Brecht, ce qui ressortait de publications dans le Moniteur belge du 4 mars 2019. À la demande de LFP I quant à la nécessité de ces transferts de sièges sociaux, il a été répondu que le bien immobilier à Brasschaat était « *en phase de transformation* ». cf. la plainte pénale de Maître Ann GHIJSEBRECHTS (pièce n° 7)

Cette information ne correspond pas avec l'information obtenue le 28 juin 2019 de la part du 2^{ème} bureau d'enregistrement d'Anvers selon laquelle ce bien immobilier n'est pas repris dans les biens dont OVE INVESTMENTS NV est propriétaire. cf. la plainte pénale de Maître Ann GHIJSEBRECHTS (pièce n° 7)

Des recherches complémentaires par le bureau d'enregistrement ont montré que **cette propriété a fait l'objet d'une vente forcée le 21 juin 2017.**

Le deuxième bureau d'enregistrement a écrit ce qui suit en date du 9 juillet 2019:

« **Objet** : **BI, situation** : **Brasschaat 4' division, Bredabaan 503, sie D 159 W 3**

Madame, Monsieur,

Par la présente, je vous informe que le bien immobilier susmentionné a été vendu (vente forcée) suite à l'acte passé devant le notaire De Decker Hans à Brasschaat avec l'intervention du notaire Dick Van Laere le 21/06/2017. »

Dans le projet de rapport de due diligence du 14 janvier 2019, Levi DEWAEGENAERE n'avait pourtant pas signalé cette vente forcée, indiquant la mention suivante sous le titre « *Assets currently in the Portfolio* » (**pièce 20 p.1**) :

« *Brasschaat : Office Urban Capital Holding* »

Dans les emails des 21 janvier 2019 et 11 juin 2019, des matrices cadastrales ont été soumises par Levi DEWAEGENAERE, avec en copie J.J. NOOMEN à la demande de LFP I en guise de confirmation que ces biens immobiliers appartiendraient encore toujours à OVE INVESTMENTS NV. cf plainte pénale de Maître Ann GHIJSEBRECHTS. (**pièce n° 7**)

Des recherches au cadastre faites par LFP I le 8 août 2019 montrent également que les biens immobiliers en question appartiennent à des entités non liées, à savoir WILLY DEPAGE NV et Accent Vastgoed Makelaars. Cf la plainte pénale de Maître Ann GHIJSEBRECHTS. (**pièce n° 7**)

Dans un rapport d'estimation du 31 décembre 2018 du géomètre expert Jan DEWAEEL, ce bien immobilier a été évalué à EUR 1.080.000. cf la plainte pénale de Maître Ann GHIJSEBRECHTS. (**pièce n°33**)

LFP I a entretemps aussi appris que le bien à Brasschaat,

- avait été « *vendu* » récemment via une convention de promesse de vente et d'achat par WILLY DEPAGE NV à STALMANS ESTATE CONSULT BVBA avec la possibilité d'une substitution et que,
- le 20 mai 2019, la convention de promesse de vente et d'achat avait été transférée à MARIE PROPERTIES BV, une société fondée le 9 mai 2019 par Me STEVERLYNCK, et dont ce dernier est le seul actionnaire et gérant (**pièce n°34**).

Conclusion : la vente publique forcée de ce bien immobilier en date du 21 juin 2017 a également été délibérément dissimulée par Levi DEWAEGENAERE et Inge CAES, en leur qualité d'administrateurs d'OVE INVESTMENTS NV. Il s'agit encore de manœuvres frauduleuses de leur part visant à se voir remettre des fonds sans les employer aux fins voulues par le Fonds.

Il résulte de toute cette opération que le but était de délocaliser le siège social de la société URBAN à l'adresse de Brasschaat, afin de faire croire à LFP I que cette propriété appartenait à OVE Investments NV.

Lorsque plus tard, le bien immobilier a été mis en vente par WILLY DEPAGE NV, l'idée était de le faire racheter par Me STEVERLYNCK afin de pouvoir établir à nouveau les bureaux des sociétés URBAN à cette adresse pour que LFP I ne remarque rien.

1.2.2.3 Le projet immobilier à Deurne - UC Property Development Eeman

Pour l'acquisition de biens immobiliers situés à Deurne, Herentalsebaan 146-152 (ancien garage BMW), par UC PROPERTY DEVELOPMENT EEMAN NV, LFP I a prêté à UCH, sur base d'un accord de prêt du 7 septembre 2016 sous la forme d'un crédit renouvelable avec un montant maximal de EUR 10.000.000, les montants suivants :

- 1) EUR 455.000, virés le vendredi 6 janvier 2017 (**pièce n°35**)
- 2) EUR 4.550.000, virés le mercredi 8 février 2017 (**pièce n°36**)

Soit un total de EUR 5.005.000,-.

Pour justifier le financement de cette acquisition, une promesse réciproque d'achat et de vente a été soumise le 17 janvier 2017 entre CENIM NV et UC PROPERTY DEVELOPMENT EEMAN pour le prix de EUR 4.550.000: cf. la plainte pénale de Maître Ann GHIJSEBRECHTS (**pièce n° 7**)

Par la suite, une proposition de projet détaillée a également été soumise, ainsi qu'un rapport d'estimation à jour du 20 septembre 2018, rédigé par géomètre expert Jan Dewael, dans lequel les biens immobiliers étaient évalués à non moins de EUR 5.040.000). cf la plainte pénale de Maître Ann GHIJSEBRECHTS (**pièce n°7**)

D'après les informations obtenues par LFP I le 28 juin 2019 de la part du 2^{ème} bureau d'enregistrement d'Anvers, les biens immobiliers ne sont pas repris dans les biens que possède UC PROPERTY DEVELOPMENT EEMAN. (cf. la plainte pénale de Maître Ann GHIJSEBRECHTS (**pièce n°7**))

Suite à une demande de recherche complémentaire de la part de LFP I, le 2^{ème} bureau d'enregistrement d'Anvers a indiqué le 16 juillet 2019 que le bien immobilier en question appartient à LIDL BELGIUM GMBH & CO KG, depuis le 15 novembre 2017.

Dans le projet du rapport de due diligence du 14 janvier 2019, Levi DEWAEGENAERE n'avait pourtant pas adapté, mais bien complété la mention suivante, sous le titre « *Assets to be*

contributed in kind to the Portfolio » (traduit librement : « Actifs à apporter en nature dans le portefeuille ») (pièce 20 p. 2) :

« Antwerp Deurne : Residential development, +/- 115 apartments

Land acquired, masterplan 100% complete, building permit 50 % completed. The board notes the “gated community” concept, the proximity to the city of the location, the closeness to the public transport, bicycle lanes, the supermarket nearby and the biggest park in Antwerp at walking distance »

Dans un email du 21 janvier 2019 et dans un email du 11 juin 2019, des matrices cadastrales ont été transmises par Levi DEWAEGENAERE, avec en copie J.J. NOOMEN, à la demande de LFP I.

Sur ces matrices (qui sont manifestement des faux), il apparaît que ce bien immobilier appartiendrait à « UCG PROPERTIES NV (671881881) », avec siège à Brasschaat, Bredabaan 503, avec comme administrateurs Levi DEWAEGENAERE et Inge CAES, tandis que d'après la convention de promesse d'achat et de vente soumise par Levi DEWAEGENAERE, cette propriété aurait été acquise par UC PROPERTY DEVELOPMENT EEMAN NV, étant une société appartenant aux sociétés URBAN).

Des recherches effectuées au cadastre à la demande de LFP I le 8 août 2019 ont confirmé que les biens immobiliers en question appartiennent bien à LIDL BELGIUM GmbH und Co.KG. (nous nous référons à la traduction de la plainte pénale de Maître Ann GHIJSEBRECHTS (pièce n° 7)

Conclusion : Les informations transmises par Levi DEWAEGENAERE à LFP I durant la « *due diligence* » de début janvier 2019 et par après les matrices cadastrales transmises à LFP I ne correspondent pas avec les informations obtenues le 28 juin 2019 du 2^{ème} bureau d'enregistrement d'Anvers et le 8 août 2019 auprès du cadastre, qui prouvent que les biens immobiliers situés Herentalsebaan 146-152 appartiennent à LIDL BELGIUM GmbH und Co.

Les documents soumis pour obtenir le financement sont indéniablement faux. Les fonds prêtés par LFP I pour l'achat convenu des biens immobiliers à Deurne n'ont pas été utilisés pour l'acquisition prévue, mais ont été détournés au préjudice du Fonds.

Les fonds prêtés par LFP I pour l'achat convenu des biens immobiliers à Deurne n'ont donc pas été utilisés aux fins auxquelles ils étaient destinés. LFP I ignore où les fonds ont été transférés.

Les manœuvres employées visent clairement à se voir remettre des fonds, ce qui a été fait, mais sans les employer aux fins voulues par le Fonds, ceci étant de nature à revêtir les qualifications pénales d'escroquerie ou d'abus de confiance.

L'analyse des actes hypothécaires permet de retracer les véritables propriétaires récents des propriétés HOEVENEN, BRASSCHAAT et DEURNE. (**pièce n° 38**)

Par ailleurs, les actes notariés anciens et récents permettent de voir le montant réel payé pour ces propriétés :

- L'acte notarié d'achat de la propriété HOEVENEN daté du 18 juin 1990 démontre que le prix réel de cette propriété s'élevait à BEF 7.800.000 (+/- EUR 195.000) au lieu des EUR 880.000 réellement payé par LFP I (**pièce n° 39**)
- Un premier acte notarié d'achat de la propriété BRASSCHAAT daté du 25 janvier 2010 démontre que le prix réel de cette propriété s'élevait à EUR 275.000. Un deuxième acte notarié d'achat de la propriété BRASSCHAAT daté du 21 juin 2017 démontre que le prix réel de cette propriété s'élevait à EUR 250.000 au lieu des EUR 1.080.000 ayant servi d'évaluation en contrepartie de parts dans LFP I. (**pièce n° 40**)
- L'acte notarié d'achat de la propriété DEURNE daté du 15 novembre 2017 démontre que le prix réel de cette propriété s'élevait à EUR 3.000.000 au lieu des EUR 5.005.000 réellement payé par LFP I, cet actif ayant en fait cédé à un tiers, en l'occurrence LIDL BELGIUM GmbH & Co. (**pièce n° 41**)

1.2.2.4 Le projet MARTINI à Bruxelles

Le 1^{er} octobre 2018, un mémorandum d'investissement a été transmis par EQUITY EXPERTS à ALTER DOMUS et donc à LFP I, accompagné des annexes suivantes (cf la pièce n°81 de la plainte pénale de Maître Ann GHIJSEBRECHTS):

- Présentation du projet MARTINI, Brussels
- Conception architecturale
- Planning financier et cash-flow
- Évaluation Jan DE WAEL
- Convention d'achat du bien immobilier par URBAN CAPITAL GROUP NV du 21 décembre 2017

La convention d'acquisition précitée du 21 décembre 2017 constitue une convention de promesse de vente et achat temporaire, rédigé par le cabinet des notaires Tom et Jan COPPENS, pour le bien immobilier situé à Bruxelles, à Molenbaix-St-Jean, rue Vanderstichelen 85-89.

Celle-ci a été conclue entre LF ST. MICHEL BVBA, représentée par son gérant Xavier AZALBERT, et URBAN CAPITAL GROUP NV, représentée par son administrateur, Levi DEWAEGENAERE pour un prix à hauteur de EUR 4.500.000.

En date du 8 novembre 2018, Levi DEWAEGENAERE (avec J.J. NOOMEN en copie) a transmis à ALTER DOMUS un courrier reprenant les pièces suivantes:

- Courrier du 7 novembre 2018 de Me STEVERLYNCK avec une synthèse de la situation actuelle et la confirmation qu'une option d'achat avait été signée pour le prix de EUR 4.500.000 avec en annexe un projet d'accord de prêt pour un montant de EUR 5.107.000 pour l'exécution de la convention d'achat du 21 décembre 2017. Me STEVERLYNCK signale également qu'URBAN CAPITAL GROUP NV est déjà en défaut pour l'exécution du contrat depuis le 31 octobre 2018 et a maintenant jusqu'au 16 novembre 2018 pour exécuter l'acte.
- Un projet d'acte d'emprunt notarié, devant être passé par devant le notaire Tom COPPENS, comportant une hypothèque d'un montant de EUR 5.617.700,00 comme garantie. Pour celui-ci les parties sont URBAN CAPITAL GROUP NV et LFP-EPF.
- Projet d'acte notarié, à passer par le notaire Tom COPPENS, négociant un prix de EUR 4.500.000 pour l'achat par URBAN CAPITAL GROUP NV. **(pièce n° 37)**

Dans cet email, Levi DEWAEGENAERE fait référence à une discussion avec ALTER DOMUS qui avait eu lieu le même jour et il attire l'attention sur l'urgence de la question en demandant de procéder à l'exécution du prêt avant le 16 novembre 2018 sans quoi l'investissement serait perdu, ainsi que le bénéfice futur.

En date du 29 novembre 2018, J.J. NOOMEN, en sa qualité d'administrateur de EQUITY EXPERTS, a adressé une lettre à LFP I, insistant à nouveau sur le fait qu'il fallait agir rapidement dans ce dossier, car une prolongation pour passer l'acte aurait été accordé jusqu'au 3 décembre 2018. Il indique un prix de vente du terrain se chiffrant à EUR 5.107.000 et se réfère également aux frais de développement effectués pour un montant de EUR 1.222.405, y compris un acompte de EUR 450.000 **(pièce n°42)**

Suite au rapport de due diligence du 14 janvier 2019, à l'enquête effectuée sur place et aux informations transmises par EQUITY EXPERTS et Levi DEWAEGENAERE, le Fonds a décidé d'exécuter l'investissement pour l'acquisition du bien immobilier à Bruxelles. (cf la plainte pénale de Maître Ann GHIJSEBRECHTS **(pièce n° 7)**)

Le 21 janvier 2019, un mémorandum d'investissement final a été transmis, qui fait référence à une prolongation de l'option d'achat sous réserve d'un paiement anticipé complémentaire et d'une augmentation du prix de EUR 150.000 + intérêts à compter du 11 décembre 2018 **(pièce n° 43)**.

LFP I reçoit également une proposition de projet détaillée.

En date du 23 janvier 2019, un contrat de prêt a été conclu entre LFP I et URBAN CAPITAL GROUP NV, portant sur un montant de EUR 5.320.775 qui a ensuite été viré sur le compte BE78 7330 2602 1086 des notaires Tom et Jan COPPENS. (pièce n°44)

L'administrateur provisoire, Me Yves TEUGHEL, a demandé à plusieurs reprises au notaire COPPENS et à Xavier AZALBERT, gérant du vendeur LF ST. MICHEL BVBA, de le renseigner pour savoir si la vente notariée avait bien été réalisée et sur le prix relatif. Les questions directes de l'administrateur provisoire à Xavier AZALBERT, ont été éludées par ce dernier qui a prétendu ne pas comprendre les annexes en néerlandais. (pièce n° 45)

Les administrateurs provisoires ont demandé une copie de l'acte notarié auprès du bureau d'enregistrement, duquel il ressort que Xavier AZALBERT a signé au nom du vendeur LF ST. MICHEL BVBA et que le prix d'achat réel du bien immobilier s'élevait à EUR 3.000.000 au lieu de EUR 5.320.775 comme faussement réclamé à LFP I dans le cadre du financement. (pièce n° 46)

Conclusion : Le montant des fonds prêtés par LFP I pour l'achat du bien immobilier MARTINI à Bruxelles ne correspond pas au prix d'achat réel du bien immobilier.

Nous sommes dans l'ignorance de savoir si le bien immobilier est entré dans les actifs du Fonds si bien qu'en attendant d'obtenir cette information le préjudice déclaré sera de EUR 5.320.775.

L'affirmation d'un faux prix vise clairement à obtenir un prêt d'un montant supérieur de la part de LFP I, les manœuvres employées étant un des éléments de l'infraction d'escroquerie ou d'abus de confiance.

En date du 24 juillet 2019, LFP I a mis en demeure VPC de transmettre les pièces comptables de l'année 2018. VPC a transmis des rapports d'audit soi-disant « complets et propres » aux actionnaires de EPF alors que ces rapports contenaient de fausses données. (pièce n° 47)

LFP I tient encore à signaler, dans le prolongement de ce qui est dénoncé à l'encontre de JJ NOOMEN dans la présente plainte, et ce afin de bien cerner sa personnalité, des agissements hautement condamnables perpétrés au courant de l'été 2019.

En effet, suite à la découverte par le nouveau conseil d'administration du Fonds de la perte d'actifs importants et de la falsification de divers documents liés aux investissements réalisés sur conseil d'EQUITY EXPERTS, et du fait que des actifs de filiales d'EPF avaient été cédés à des tiers sans le consentement du Fonds, le conseil d'administration du Fonds a pris la décision d'annuler tout transfert prévu des actifs d'EPF, plus précisément un investissement prévu pour le 21 juin 2019 vers OPEN CAPITAL SICAV SIF S.A.

Face à cette initiative du conseil d'administration, J.J. NOOMEN, qui est soupçonné d'avoir participé à la dissipation des actifs en produisant de faux documents et de fausses informations lors des opérations de due diligence réalisées lors des investissements opérés par le fonds, a fait émettre en date du 12 juillet 2019, par l'intermédiaire de Maître Bérénice VAN BOGAERT, avocate au barreau de Bruxelles, sous l'en-tête de LFP I, une convocation au nom d'un prétendu « consortium représentant plus de 10% du capital social » à une assemblée générale extraordinaire de LFP I pour la date du 22 juillet 2019.

Cette démarche a été faite sans consultation et sans autorisation du conseil d'administration de LFP I

L'ordre du jour de cette assemblée générale extraordinaire mentionnait les points suivants :

« 1. Resolution to cancel the shares of compartment The Equity Power Fund (LFPI EPF) and to create new shares in another compartment Private Equity (OCA PRI) to be renamed into The Equity Power Fund (OCA EPF) of OPEN CAPITAL SICAV SIF S.A. (OCA), established and having its registered office at L-2449 Luxembourg, 25A, boulevard Royal (RCSL B 198.449);

2. Dismissal of the current board of directors and appointment of new directors with immediate effect. »

L'ordre du jour démontre à suffisance les intentions des mandants de Maître VAN BOGAERT quant au transfert des actifs du compartiment EPF au profit d'un autre fonds d'investissement et quant à la résiliation des mandats occupés au sein du conseil d'administration afin de prendre le contrôle de LFP I.

Par ordonnance du 1^{er} octobre 2019, le Président du Tribunal a suspendu les effets des résolutions prises lors de l'assemblée générale de LFP I du 22 juillet 2019 jusqu'à ce qu'une décision au fond, ayant force de chose jugée concernant la validité de ces résolutions, soit intervenue. (Ordonnance du 1^{er} octobre **pièce n° 48**).

A l'heure actuelle aucun appel n'a été relevé contre cette ordonnance.

1.2.3 L'analyse des relevés bancaires des sociétés URBAN

Dans le cadre de la présente plainte il a été insisté sur le fait que les prêts octroyés par LFP I, par des moyens frauduleux, n'ont pas été utilisés aux fins convenues dans les mémorandums.

A titre de preuves, il est renvoyé aux relevés de comptes bancaires des sociétés URBAN depuis 2015, obtenus récemment grâce à l'intervention des administrateurs provisoires, Mes Yves et Katrien TEUGHELIS.

L'intégralité des relevés de compte bancaire vous seront versés ultérieurement.

Les fonds ont ainsi été détournés au profit des personnes suivantes, les montants étant indiqués sous réserve d'augmentation :

1.2.3.1. D'après les extraits de compte URBAN CAPITAL HOLDING NV:

Virements bancaires de URBAN CAPITAL HOLDING NV à la société EQUITY EXPERTS pour un montant total de EUR 719.783 se détaillant comme suit :

- Virements bancaires de l'année 2015 de la société URBAN CAPITAL HOLDING NV à la société EQUITY EXPERTS pour un montant total de EUR 111.500
- Virements bancaires de l'année 2016 de la société URBAN CAPITAL HOLDING NV à la société EQUITY EXPERTS pour un montant total de EUR 373.033,11
- Virements bancaires de l'année 2017 de la société URBAN CAPITAL HOLDING NV à la société EQUITY EXPERTS pour un montant total de EUR 234.750

Soit un total de $(111.500 + 373.033,11 + 234.750) = \text{EUR } 719.283,11$

Il est particulièrement choquant qu'EQUITY EXPERTS, conseil en investissement du Fonds d'après l'« *Investment Advisory Agreement* » de février 2016, et percevant à ce titre de ce dernier des honoraires en contrepartie de ses « *services* », se voit par la suite transférer par URBAN CAPITAL HOLDING NV des fonds prêtés par son client LFP 1 !

Ainsi, et dans la mesure où EQUITY EXPERTS est une société de droit luxembourgeois ayant son siège social au Grand-Duché de Luxembourg, et compte tenu du fait qu'il est établi que cette société a bénéficié de manœuvres frauduleuses pour s'enrichir, **je vous demande de mettre en œuvre très rapidement des saisies pénales (en vertu des articles 66 et suivants du Code de Procédure Pénale) sur tous les comptes bancaires ouverts à son nom auprès de la Banque Internationale à Luxembourg, de BGL BNP PARIBAS (anciennement ABN AMRO BANK Luxembourg S.A) et de ING.**

A l'appui de cette demande je vous transmets les extraits de comptes bancaires de URBAN CAPITAL HOLDING NV des années 2015, 2016 et 2017 faisant apparaître les différents virements effectués au profit de EQUITY EXPERTS. (**pièce n° 49**)

Virements bancaires de URBAN CAPITAL HOLDING NV à la société UCG PROPERTIES pour un montant total de EUR 3.847.500 se détaillant comme suit (**pièce n° 50**):

- Virement bancaire du 3 février 2017 de la société URBAN CAPITAL HOLDING NV à la société UCG PROPERTIES d'un montant de EUR 62.500.
- Virement bancaire du 27 avril 2017 de la société URBAN CAPITAL HOLDING NV à la société UCG PROPERTIES d'un montant de EUR 35.000.
- Virement bancaire du 13 juin 2017 de la société URBAN CAPITAL HOLDING NV à la société UCG PROPERTIES d'un montant de EUR 3.750.000.

Virements bancaires de URBAN CAPITAL HOLDING NV à la société ROSSO ENTERPRISES pour un montant total de EUR 916.091,38 se détaillant comme suit (pièce n° 51) :

- Virements bancaires de l'année 2015 de la société URBAN CAPITAL HOLDING NV à la société ROSSO ENTERPRISES pour un montant total de EUR 16.000
- Virements bancaires de l'année 2016 de la société URBAN CAPITAL HOLDING NV à la société ROSSO ENTERPRISES pour un montant total de EUR 249.172,79
- Virements bancaires de l'année 2017 de la société URBAN CAPITAL HOLDING NV à la société ROSSO ENTERPRISES pour un montant total de EUR 650.918,59

Virements bancaires de la société URBAN CAPITAL HOLDING NV à la société SIX PACK HOLDING pour un montant total de EUR 377.000 se détaillant comme suit (pièce n° 52) :

- Virements bancaires de l'année 2016 de la société URBAN CAPITAL HOLDING NV à la société SIX PACK HOLDING pour un montant total de EUR 299.500
- Virements bancaires de l'année 2017 de la société URBAN CAPITAL HOLDING NV à la société SIX PACK HOLDING pour un montant total de EUR 67.500
- Virements bancaires de l'année 2018 de la société URBAN CAPITAL HOLDING NV à la société SIX PACK HOLDING pour un montant total de EUR 10.000

Nous vous communiquerons ultérieurement les montants relatifs aux transferts litigieux pour les années 2016, 2017, 2018 et 2019.

1.2.3.2 D'après les extraits de compte URBAN CAPITAL GROUP NV :

Virements bancaires de la société URBAN CAPITAL GROUP NV à la société CUM LAUDE PROJECTS pour un montant total de EUR 463.000 se détaillant comme suit (pièce n° 53):

- Virement bancaire du 18 mars 2019 de la société URBAN GROUP NV à la société CUM LAUDE PROJECTS d'un montant de EUR 60.500
- Virement bancaire du 18 mars 2019 de la société URBAN GROUP NV à la société CUM LAUDE PROJECTS d'un montant de EUR 302.5000.
- Virement bancaire du 18 mars 2019 de la société URBAN GROUP NV à la société CUM LAUDE PROJECTS d'un montant de EUR 100.000.

Virement bancaire unique du 11 avril 2019 de la société URBAN CAPITAL GROUP NV à la société ROSSO ENTERPRISES pour un montant de EUR 106.416. (pièce n° 54)

Virement bancaire unique du 18 mars 2019 de la société URBAN CAPITAL GROUP NV à la société LANDFORSE S.C.A pour un montant total de EUR 200.000. (pièce n° 55)

Il y aurait lieu de demander des explications à la **société LANDFORSE S.C.A quant à ce paiement unique sur base d'une prétendue facture, alors qu'il semble établi que cette société est liée à la société LF ST MICHEL BVBA.**

II. EN DROIT

2.1. La compétence territoriale des juridictions luxembourgeoises

LFP I s'est vue communiquer des faux documents et de fausses informations, dont il a été fait usage au Grand-Duché de Luxembourg et ayant conduit à un préjudice subi par LFP I et par voie de conséquence par ses investisseurs.

A toutes fins utiles et compte tenu du fait que les fonds investis détournés ont été transférés aux fins d'investissements dans des entités belges à partir d'un compte bancaire ouvert au nom du Fonds dans un établissement bancaire situé au Grand-Duché de Luxembourg, il apparaît important de préciser que les tribunaux luxembourgeois sont compétents pour connaître les infractions dénoncées.

En vertu de l'article 7-2 du Code de Procédure Pénale, toute infraction est réputée commise sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg lorsqu'un acte caractérisant un de ses éléments constitutifs a été accompli au Grand-Duché de Luxembourg.

Par ailleurs, selon la jurisprudence, lorsque le préjudice causé par des faux s'est réalisé au Luxembourg, les juridictions luxembourgeoises sont compétentes.⁷

2.2. Infractions de faux et usage de faux (Articles 194 à 197 du Code Pénal)

En vertu de l'article 196 du Code Pénal, le faux suppose que l'écrit soit susceptible dans une certaine mesure de faire preuve de la validité des faits y énoncés pour ou contre un tiers. (Cour, 15 juillet 2014, arrêt 347/14)

Il ressort des faits précités que divers documents, notamment le « *loan agreement daté du 16 mars 2018 entre TUNGSTEN et UCG SEASCAPE* », « *le loan agreement daté du 16 mars 2018 entre TUNGSTEN et SEASCAPE HOLDING* » et « *la lettre de mise en demeure « Notice of default » de TUNGSTEN à l'attention de UCG SEASCAPE* » sont manifestement des faux en écriture.

Les documents indiqués comme étant des faux dans la présente plainte ont été adressés par Monsieur Levi DEWAGENAERE à l'AIFM à différentes dates pour justifier des décisions d'investissement.

Levi DEWAGENAERE a transmis différents documents dont il est désormais établi qu'ils sont des faux et qu'il en a été fait usage afin d'inciter le Fonds à investir.

Ils ont ensuite été cités ou repris à plusieurs reprises dans les différentes correspondances émises par Me Youri STEVERLINCK et J.J. NOOMEN.

Par l'envoi de ces faux documents, il y a usage de faux au sens de l'article 197 du Code Pénal qui dispose que « *celui qui aura fait usage du faux sera puni comme s'il était l'auteur du faux* ».

Eu égard au contenu de ces documents et à la réalité des opérations financées, les protagonistes ne pouvaient ignorer la fausseté de ces écritures et les ont probablement confectionnés. On notera à ce titre que les protagonistes ont été impliquées dans des procédures judiciaires et qu'elles ont volontairement omis d'en faire état à l'AIFM et au Fonds pour altérer la vérité.

Enfin, le préjudice a été causé au Grand-Duché de Luxembourg tel que cela ressort des développements faits ci-dessous dans le paragraphe détaillant le préjudice subi par projet immobilier.

La compétence des juridictions luxembourgeoises est partant établie.

⁷ T.A Lux., 13 juillet 1995, n°1671/95

2.3. Quant à l'infraction d'escroquerie

La compétence des juridictions luxembourgeoises est également établie en ce qui concerne l'infraction d'escroquerie prévue à l'article 496 du Code Pénal.

En effet, et tel que décrit dans les faits précités, les manœuvres frauduleuses, élément constitutif de l'infraction, ont été réalisées au Grand-Duché du Luxembourg dans le but de persuader LFP 1 de remettre les fonds litigieux.

Les manœuvres frauduleuses ont notamment consisté en l'emploi de deux « *Final Investment Memorandum* » en avril 2018 et en janvier 2019 faisant état d'un besoin de refinancement de UCG SEASCAPE à hauteur de EUR18.000.000 suite à l'acquisition de l'Immeuble SEASCAPE.

Ces propositions d'investissement ont été adressés par J.J. NOOMEN à LFP I et, bien que le premier avait manifestement participé à l'acquisition de l'Immeuble SEASCAPE et au litige opposant TUNGSTEN à UCG SEASCAPE, il a délibérément omis de mentionner (i) la nomination d'un administrateur provisoire en date du 23 octobre 2018 et (ii) les circonstances dans lesquelles l'acquisition de l'Immeuble SEASCAPE s'est déroulée.

En l'occurrence, « *il suffit que les actes préparatoires de l'escroquerie ou bien l'entrée en possession des fonds par l'escroc aient eu lieu au Grand-Duché de Luxembourg pour rendre les juridictions luxembourgeoises territorialement compétentes, indépendamment du fait que le contrat à la base de l'escroquerie ait été signé à l'étranger et que le dessaisissement de l'argent se soit fait à l'étranger.* »

Il est dès lors indifférent de savoir si d'autres éléments constitutifs se sont réalisés en dehors du territoire luxembourgeois.

De surcroît, l'élément constitutif de la remise de fonds, caractérisé par un virement bancaire réalisé au départ d'une banque luxembourgeoise, permet également de considérer qu'un acte caractérisant un des éléments constitutifs de l'escroquerie a été accompli au Luxembourg.

2.4 Quant à l'infraction d'abus de confiance

Une approche similaire à celle faite dans le cadre de l'infraction d'escroquerie peut être faite en ce qui concerne l'infraction de l'abus de confiance, définie à l'article 491 du Code Pénal, qui retient également la compétence des Tribunaux luxembourgeois.

III. Le préjudice subi par le Fonds

Il est important de préciser que les pièces du litige sont encore en cours d'analyse et que l'ensemble des flux financiers et investissements réalisés par le Sous-fonds EPF de LFP I sont susceptibles d'avoir fait l'objet de dissipation, sinon d'opérations frauduleuses.

Par conséquent, dans un souci de clarté, il est précisé que le préjudice invoqué se limite pour le moment aux investissements réalisés pour l'acquisition de projets immobiliers qui ont été manifestement détournés avec l'assistance et/ou au bénéfice des parties visées par la présente plainte.

Aux différents postes de préjudice ici présentés devront alors d'ajouter tous les autres investissements réalisés par EPF, notamment aux fins de financement de prétendus frais de développement des différents projets immobiliers.

3.1 Le projet SEASCAPE

Il ressort des faits précités qu'un paiement d'un montant total de EUR 19.956.580,08 a été réalisé sur le compte du notaire Tom Coppens en date du 16 mars 2018.

Ce montant de EUR 19.956.580,08, sans préjudice de toute augmentation, a été transféré au départ d'un compte bancaire de LFP I ouvert auprès de KBL et constitue le préjudice subi par LFP I.

3.2 Le projet HOEVENEN

Les montants de EUR 968.000 et de EUR 745.021 ont été transférés à partir d'un compte bancaire du Fonds, soit le montant total de EUR 1.713.021.

3.3 Le projet BRASSCHAAT

Le prix du bien immobilier a été évalué à EUR 1.080.000 et il a été avancé que ce bien faisait partie du patrimoine de LFP I alors qu'il avait été cédé à un tiers. Le préjudice allégué est partant de EUR 1.080.000.

3.4 Le projet DEURNE

Les montants de EUR 455.000 et de EUR 4.550.000 ont été transférés aux fins d'investissement, soit EUR 5.005.000 au total.

3.5 Le projet MARTINI

Il ressort des faits précités qu'un paiement d'un montant total de EUR 5.320.775 a été transféré sur le compte du notaire Coppens.

IV. Conclusion

Il y a lieu de donner acte à la société LFP I SICAV-SIF SA de sa plainte pénale et qu'elle se constitue partie civile, au sens des articles 56 et suivants du Code de Procédure Pénale pour un montant total de $(19.956.580,08 + 1.713.021 + 1.080.000 + 5.005.000 + 5.320.775) = 33.075.376$ **EUR (trente-trois millions soixante-quinze mille trois cent soixante-seize euros)**, auquel son préjudice en principal est évalué, sous toutes réserves d'augmentation sur base d'autres éléments du litige à découvrir dans le cadre de l'instruction à venir.

Je vous remercie de bien vouloir donner les suites appropriées à la présente plainte avec constitution de partie civile, et notamment de mettre en œuvre immédiatement les saisies sur comptes bancaires demandées ci-dessus ainsi que tout autre mesure d'instruction de nature à permettre la restitution des fonds dissipés et de procéder à la manifestation de la vérité.

Veillez agréer, Monsieur le Juge d'instruction Directeur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Donald VENKATAPEN



Inventaire de pièces :

1. Lettre d'engagement entre EQUITY EXPERTS (J.J. NOOMEN) et Luxembourg Fund Partners en date du 11 novembre 2011
2. L'agrément de la CSSF pour le compartiment Equity Power Fund en date du 17 janvier 2013
3. *Share transfer agreement* entre LFP I et Levi DEWAEGENAERE du 23 juillet 2015
4. Le rapport de réviseur d'entreprises réalisé par VPC en date du 21 juillet 2015
5. Les actionnaires du compartiment EPF, Levi DEWAEGENAERE et Inge CAES
- 5bis. Contrat de conseiller en investissement conclu par Luxembourg FUND PARTNERS (AIFM) avec la société EQUITY EXPERTS SARL
6. L'inventaire des différents investissements réalisés par le sous-Fonds (EQUITY POWER FUND)
7. La plainte pénale de Me Ann GHIJSEBRECHTS, enregistrée auprès du Procureur du Roi d'Anvers en date du 23 août 2019
- 7bis. Courrier de Me Ann GHIJSEBRECHTS au Juge d'instruction belge en date du 9 janvier 2020, avec une traduction libre
- 7tertio. Courrier du Procureur du Roi Jonathan RAEYMAKERS daté du 22 août 2019
8. L'acte constitutif de la société UCG SEASCAPE daté du 29 janvier 2018
9. *Final Investment Memorandum (Bridge Loan)* daté du 12 avril 2018. (pièce n° 9)
10. Acte notarié entre MCT et UCG SEASCAPE daté du 16 mars 2018
11. L'ordonnance datée du 23 octobre 2018 rendue par le Président du tribunal de commerce d'Anvers, siégeant en référé (numéros de rôle C/18/00105 à C/18/00110)
12. Loan Agreement en date du 16 mars 2018 entre UCG SEASCAPE et TUNGSTEN SPC LLC
13. Email entre Levi DEWAEGENAERE et l'AIFM en date du 9 novembre 2018
14. Courrier de Me Youri STEVERLYNCK à UCG SEASCAPE en date du 7 novembre 2018
15. Un projet de contrat de prêt entre LFP I et UCG SEASCAPE pour un montant de EUR 18.000.000 pour refinancer l'acquisition initiale de l'Immeuble SEASCAPE
16. Un projet d'acte hypothécaire du notaire COPPENS pour un montant de EUR 19.800.000
17. Deux contrats de prêts entre TUNGSTEN et UCG SEASCAPE et SEASCAPE HOLDING en date du 16 mars 2018 pour des montants respectifs de EUR 9.000.000
18. Extrait de compte sur en-tête de l'Etude du notaire COPPENS mentionnant l'acquisition de l'Immeuble SEASCAPE et le montant de EUR 19.956.580
19. Questions soulevées par l'AIFM en relation avec les différentes transactions et les aspects de règles anti-blanchiment et KYC.
20. Projet de rapport de due diligence établi par le conseil d'administration et revu par Levi DEWAEGENAERE en date du 21 janvier 2019
21. Email daté du 21 janvier 2019 entre Levi DEWAEGENAERE et LFP I

23. Email de Levi DEWAEGENAERE du 23 janvier 2019 – Communication du contrat de prêt entre UCG SEASCAPE et LFP I conclu en date du 23 janvier 2019
24. Lettre d'intention d'apport daté du 21 janvier 2019
25. Email entre l'étude de notaires COPPENS et Monsieur David MAPLEY du 23 mai 2019
- 25bis. Email du 19 décembre 2019 du *City Development Customer Team* adressé à Me Ann GHJISBRECHTS,
26. *Wiring Order* à hauteur de EUR 19.956.580 daté du 27 février 2019
27. Courrier de Me Roel FRANSIS du cabinet d'avocats LIEDERKERKE WOLTERS WAELBROCK KIRKPATRICK CVBA daté du 4 juin 2019
28. *Cash Transfer Instruction* daté du 9 septembre 2016 / *AIFM Investment Decision* daté du 9 septembre 2016 / *Drawdown Schedule*
29. *Bank Wire Transfer* daté du 27 décembre 2016 / *AIFM Investment Decision* daté du 27 décembre 2016 / *Drawdown Schedule*
30. Accord de vente entre M.A.B NV et URBAN CAPITAL GROUP NV en date du 21 décembre 2015
31. Document du Bureau d'enregistrement d'Anvers daté du 28 juin 2019
32. Extrait cadastral du 8 août 2019
33. Rapport d'estimation du 31 décembre 2018 du géomètre expert Jan DEWAEEL
34. Convention de promesse de vente et d'achat du 9 mai 2019
35. *Bank Wire Transfer* du 6 janvier 2017 / *AIFM Investment Decision* du 6 janvier 2017
36. *Bank Wire Transfer* du 8 février 2017 / *AIFM Investment Decision* du 8 février 2017
37. Projet d'acte notarié du 17 décembre 2017
38. Actes hypothécaires des propriétés Hoevenen, Brasschaat et Deurne
39. Acte notarié d'achat de la propriété Hoevenen daté du 18 juin 1990
40. Acte notarié d'achat de la propriété Brasschaat daté du 25 janvier 2010 / Acte notarié d'achat de la propriété Brasschaat daté du 21 juin 2017
41. Acte notarié d'achat de la propriété Deurne daté du 15 novembre 2017
42. Lettre de J.J. NOOMEN adressé à LFP I en date 29 novembre 2018
43. *Final Investment Memorandum (Bridge Loan)* daté du 21 janvier 2019
44. *Wiring Order* daté du 27 février 2019 / Transfert des fonds réalisé sur le compte du notaire Tom COPPENS
45. Email entre Xavier AZALBERT et Me Yves TEUGHELIS en date du 22 juillet 2019
46. Acte notarié d'achat du projet MARTINI
47. Lettre de mise en demeure adressée à VPC LUXEMBOURG S.AR.L. en date du 24 juillet 2019
48. Ordonnance rendue par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 1 octobre 2019
49. Extraits de comptes bancaires des années 2015, 2016 et 2017 faisant apparaître les différents virements effectués au profit d'EQUITY EXPERTS
50. Extraits de comptes bancaires de URBAN CAPITAL HOLDING NV faisant apparaître les différents virements effectués au profit de UCG PROPERTIES

51. Extraits de comptes bancaires de URBAN CAPITAL HOLDING NV faisant apparaître les différents virements effectués au profit de la société ROSSO ENTERPRISES
52. Extraits de comptes bancaires de URBAN CAPITAL HOLDING NV faisant apparaître les différents virements effectués au profit de la société SIX PACK HOLDING
53. Extraits de comptes bancaires de URBAN CAPITAL GROUP NV faisant apparaître les différents virements effectués au profit de la société CUM LAUDE PROJECTS
54. Extraits de comptes bancaires de URBAN CAPITAL GROUP NV faisant apparaître les différents virements effectués au profit de la société ROSSO ENTERPRISES
55. Extraits de comptes bancaires de URBAN CAPITAL GROUP NV faisant apparaître les différents virements effectués au profit de la société LANDFORSE S.C.A