

**Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon
ex art. 73a Fw (de digitale en papieren versie zijn identiek)**

Datum: 29 september 2020	Nummer: 9
Gegevens onderneming	Beheersmaatschappij Floris B.V. Leonardo Properties Vught B.V.
Faillissementsnummer	F.01/11/640 F.01/11/641
Datum uitspraak	13 september 2011
Curatoren	mr. P.R. Dekker mr. O.B.J. Poorthuis
R-C	mr. C. Schollen-den Besten
Activiteiten onderneming	Beheersmaatschappij Floris B.V.: Beheer voeren over ondernemingen, uitgebreide holding en financieringsdoelstelling. Leonardo Properties Vught B.V.: Projectontwikkeling (project promotion), beheer en de exploitatie en vervreemding van onroerende goederen, daaronder mede begrepen het voeren van beheer en/of het deelnemen in andere ondernemingen met gelijk of aanverwant doel.
Omzetgegevens	<i>zie de toelichting terzake de huuropbrengsten.</i>
Personeel gemiddeld aantal	0
Gerealiseerd actief (incl. derden)	Floris: € 5.600.081,16 Leonardo: € 5.050.504,49
Saldo einde verslagperiode	Floris: € 3.410.037,59 Leonardo: € 877.528,47
Verslagperiode	5 september 2019 t/m 26 augustus 2020

In dit verslag is de door Recofa voorgeschreven nummering voor faillissementsverslagen gehanteerd. Daar waar nummers zijn overgeslagen zijn de daarop betrekking hebbende onderwerpen niet van toepassing in dit faillissement.

In dit verslag wordt aangesloten op de inhoud van het vorige verslag, met dien verstande dat de nieuwe ontwikkelingen vetgedrukt in dit verslag zijn weergegeven.

Dit verslag is mede gebaseerd op inlichtingen en informatie die de curator heeft verkregen/ontvangen van de bestuurder van de gefailleerde vennootschap. Die informatie is nog niet in volle omvang op juistheid en volledigheid getoetst.

Failliet maakt onderdeel uit van de zogenaamde 2SQR groep. De faillissementen binnen de 2SQR groep zijn omvangrijk en complex. Voor een vollediger beeld van de feiten en omstandigheden binnen de 2SQR groep verwijzen curatoren, in aanvulling op het onderhavige verslag, naar de verslagen van 2SQR Holding B.V. en 2SQR Participatiemaatschappij B.V. alsmede het (gezamenlijke) verslag van Beheersmaatschappij Floris B.V. en Leonardo Properties Vught B.V.



1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie	Zie organigram en toelichting.
1.2 Winst en verlies	Floris: verliezen 2010: € 13.6 mio 2009: € 14.8 mio Leonardo: verliezen 2010: € 2.6 mio 2009: € 6.2 mio 2008: € 8.4 mio
1.3 Balanstotaal	Floris: 2010: € 24.8 mio 2009: € 32.7 mio 2008: € 39.8 mio Leonardo: 2010: € 11.4 mio 2009: € 12.1 mio 2008: € 18.6 mio
1.4 Lopende procedures	Diverse lopende procedures vanuit en tegen curandi. Gelet op die lopende procedures en het nog te verrichten nadere onderzoek worden ter zake op dit moment geen mededelingen gedaan.
1.5 Verzekeringen	Vastgoed is inmiddels verzekerd door hypotheekhouders die ook het belang hebben.
1.6 Huur	Zie spreadsheet. Met name Leonardo exploiteert vastgoed.
1.7 Oorzaak faillissement	Combinatie van te hoge financieringen, naar zeggen marktontwikkelingen en veel te hoge ongedekte kredietverlening aan concernvennootschap [topholding].

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement	0
2.2 Aantal in jaar voor faillissement	0
2.3 Datum ontslagaanzegging	n.v.t.
2.4 Werkzaamheden	n.v.t.

3. Activa

	Onroerende zaken
3.1 Beschrijving	Floris heeft geen vastgoed. Leonardo is eigenaresse van de navolgende onroerende zaken. Kenmerk van al het vastgoed (m.u.v. sub 5) is dat dit "onder water staat", oftewel de hypotheekschuld overtreft de onderhandse verkoopwaarde. Het meeste vastgoed is geheel of gedeeltelijk verhuurd. Curatoren incasseren de huurpenningen.



1. Randstad 22-42 te Almere, hypotheek Van Lanschot € 400.000,- ex rente en kosten. Onderhands verkocht op 18 januari 2012 voor € 265.000,-.
2. Achterweg 38 te Waardenburg, hypotheek Frieslandbank € 6 mio inschrijving, schuld thans € 6.031.000,-. Koopovereenkomst die gesloten was, is inmiddels met wederzijds goedvinden ontbonden. Verkoopbelang ligt bij Frieslandbank als separatist.
Verslag 3:
Dit perceel is verkocht voor € 170.000,-. De boedelbijdrage bedraagt € 6.050,-.
3. Groefhofstraat 54 te Venlo, hypotheek SNS Property Finance, inschrijving € 4 miljoen ex rente en kosten. Daarnaast nog een paraplu hypotheek t.b.v. SNS voor € 12 mio, restschuld op die leningen € 2.667.987. Verkocht aan J. Berden levering 1 juli 2012, koopsom € 1.725.000,- k.k. SNS betaalt geen boedelbijdrage. Curatoren incasseren huur van huurder OCE tot en met Q2 2012.
4. Maarssenbroeksedijk 13 te Utrecht, paraplu hypotheek SNS € 8 mio en € 12 mio. Restschuld respectievelijk € 1.663.730,- / € 2.667.987,-. Verkocht, levering begin mei 2012, koopsom € 1.000.000,-.
5. Heulstraat 3, 7 en 27 te Waalwijk. 3 appartementsrechten, verhuurd aan particulieren. Hypotheek Syntrus Achmea, inschrijving € 200.000,-. Restschuld circa € 78.000,-. Leonardo is economisch eigenaar met leveringsrecht van de bloot eigendom op eerste afroep. Objecten staan in de verkoop.
Verslag 3:
Deze objecten zijn in overleg met de hypotheekhouder geveild. Het surplus van de veiling van €65.214,07 is bijgeschreven op de boedelrekening.
6. Takkenbijsters 57A Breda. Hypotheek FGH Bank, inschrijving € 2.722.681,-, restschuld € 1.826.844,-. Object staat in de verkoop.
7. Louis Armstrongweg 28 te Almere. Het betreffende perceel is inmiddels verkocht voor een bedrag van € 12.500,-.
8. Stationsplein te Deurne (bergingen en parkeerplaats). De verkoopopbrengst bedraagt € 22.000,-.

3.2 Verkoopopbrengst
3.3 Hoogte hypotheek
3.4 Boedelbijdrage
3.5 Werkzaamheden

Zie 3.1
Zie 3.1
Opgenomen in het financiële verslag
~~Verkoop OG~~. De verkoopwerkzaamheden zijn afgewikkeld.

Bedrijfsmiddelen

3.6 Beschrijving
3.7 Verkoopopbrengst
3.8 Boedelbijdrage
3.9 Bodemvoorrecht fiscus
3.10 Werkzaamheden

n.v.t.
n.v.t.
n.v.t.
n.v.t.

Vorraden / onderhanden werk

3.11 Beschrijving
3.12 Verkoopopbrengst
3.13 Boedelbijdrage
3.14 Werkzaamheden

n.v.t.
n.v.t.
n.v.t.

Andere activa

3.15 Beschrijving

Floris heeft meerdere dochters en kleindochters, zie organigram. De navolgende (klein)dochters van Floris zijn inmiddels failliet:



1. Queenspark C.V. [21-06-2011]
2. Queenspark Beheer B.V. [21-06-2011]
3. Leonardo Properties Vught B.V. [13-09-2011]
4. German Supermarkets "Sagittarius" IV B.V. [04-10-2011]
5. German Supermarkets "Sagittarius" V B.V. [04-10-2011]
6. German Supermarkets "Sagittarius" VI Finance B.V. [04-10-2011]
7. Klassische Immobilien Deutschland B.V. [04-10-2011]
8. Leonardo Participations B.V. [04-10-2011]
9. German Supermarkets "Sagittarius" VI B.V. [01-11-2011]
10. IBIM Vastgoed B.V. [16-11-2011]

Leonardo heeft één dochter, Prinsengracht 285 Monumenten B.V. Deze is op 24 april 2012 failliet verklaard.

3.16 Verkoopopbrengst

Aandelen van German Supermarkets Sagittarius Properties B.V. (dochter van Floris) [Sag I] zijn verkocht voor € 250.000,-. De aandelen moeten nog worden geleverd. Er is discussie ontstaan met de koper. De koper is tevens gerechtigd tot 2SQR Holding B.V. Koper heeft als bestuurder van 2SQR Holding B.V. Sag I een borgtocht laten tekenen ter securing van de vordering die 2SQR Holding heeft op 2SQR Participatiemaatschappij B.V. 2SQR Holding B.V. heeft ruim € 9.5 miljoen te vorderen van 2SQR Participatiemaatschappij B.V. Koper wil nu ontslag van Sag I uit de borgtocht. Curatoren Floris zijn inmiddels [03-01-2012 en 10-04-2012] ook curatoren geworden van 2SQR Holding en 2SQR Participatiemaatschappij B.V.

Verslag 4:

De koopsom van € 250.000,- van de aandelen van German Supermarkets Sagittarius Properties B.V. is inmiddels op de boedelrekening bijgeschreven.

3.17 Werkzaamheden

~~Verkoop aandelen~~

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

In onderzoek. Vorderingen van curandi bestaan voor een groot deel uit vorderingen op groepsmaatschappijen en voor een veel kleiner deel uit vorderingen op niet gelieerde derden. Deze laatste categorie zijn met name huurvorderingen van Leonardo.

Floris heeft een vordering van ruim € 1.3 miljoen op Geeris Immobiliën GbR, een personenassociatie naar Duits recht. De vijf kinderen Geeris, mevrouw Vehmeijer en de heer Geeris zijn de participanten. Naar Duits recht zijn alle participanten hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van de GbR. Met de kinderen Geeris en mevrouw Vehmeijer wordt overleg gevoerd over verkoop van de onroerende zaken van de GbR. Door zijn privé faillissement is het aandeel van de heer Geeris in de GbR geconverteerd in een evenredige aanspraak op het liquidatiesaldo. Bij de huidige stand van zaken is de GbR niet in staat om alle schulden te betalen. Curatoren overleggen met de participanten over de wijze waarop het vastgoed van de GbR kan worden verkocht.

Verslag 4:

Uit hoofde van een door de rechter-commissaris toegestane kostenconsolidatie tussen de diverse direct al dan niet indirect gelieerde (en eveneens gefailleerde) vennootschappen heeft Floris diverse boedelvorderingen op gelieerde (eveneens gefailleerde) vennootschappen.



Uit hoofde van de toegestane kostenconsolidatie heeft Leonardo Properties boedelvorderingen op gelieerde (eveneens gefailleerde) vennootschappen.

Verslag 7:

Zie ook 7.5. De regeling die met Vehmeijer is getroffen heeft slechts voor een beperkt deel betrekking op (de afkoop van) een mogelijke bestuurdersaansprakelijkheid.

Van het totale schikkingsbedrag van € 2.199.984,92 is door Vehmeijer, zonder erkenning van enige aansprakelijkheid, een bedrag van € 700.000,- voldaan in het kader van de mogelijke bestuurdersaansprakelijkheid als bestuurder van Floris en de Floris dochters. Daarvan komt € 287.790,66 toe aan de boedel van Floris.

Van het genoemde totale schikkingsbedrag van € 2.199.984,92 is voorts € 700.000,- betaald voor de schikking van de Hoofdelijke GbR Schuld. Dit bedrag komt volledig toe aan Floris. Zie hiervoor onder 4.1.

Curatoren hebben ook een regeling getroffen met de GbR. Uit de opbrengst van de verkoop van het betreffende vastgoed van de GbR heeft de boedel een bedrag van € 250.000,- ontvangen. Daarmee is er op de totale schuld van de GbR aan Floris van afgerond € 1,3 miljoen in totaal een bedrag van € 700.000,- + € 250.000,- = € 950.000,- betaald.

Teneinde het vastgoed te kunnen leveren en de regeling te kunnen effectueren was de medewerking van de curatoren van de heer Leo Geeris in privé noodzakelijk. Zij dienden afstand te doen van het aandeel van Leo Geeris in de GbR (voor zover hij dat had). Voor de delging van de kosten van deze medewerking is aan de curatoren Geeris een boedelbijdrage betaald van 2% van de opbrengst van de regeling, zijnde € 5.000,- (ex BTW).

4.2 Opbrengst tot heden

~~In onderzoek, curatoren trachten de maandelijkse huur te incasseren.~~

4.3 Boedelbijdrage

In overleg. Huurvorderingen van Leonardo zijn in een aantal gevallen verpand aan de hypotheekgever. Na datum faillissement vallen de huurpenningen in de boedel. Geïncasseerde boedelbijdragen blijken uit het financieel overzicht.

4.4 Werkzaamheden

n.v.t.

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Bij het volgende verslag zal per object inzage worden verstrekt van de lopende financieringen. Voor de object gebonden financieringen zie 3.1. De vordering van SNS per datum faillissement op Floris bedroeg € 1.277.985,-.

5.2 Leasecontracten

n.v.t.

5.3 Beschrijving zekerheden

Hypotheek op vastgoed. In een aantal gevallen verpanding van aandelen van de dochters en verpanding van huurpenningen en verpanding van het saldi van bankrekeningen van dochtervennootschappen en fiduciaire cessie [naar Duits recht] van toekomstige huurpenningen bij de dochters van Floris met Duits vastgoed.

5.4 Separatistenpositie

SNS Property Finance [SNS PF], Syntrus Achmea PvF, Van Lanschot en FGH Bank.

5.5 Boedelbijdrage

In overleg, uitkomst niet bekend.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Nee

5.7 Retentierechten

Nee



5.8 Reclamerechten
5.9 Werkzaamheden

Nee
n.v.t.

6. Doorstart / voortzetten onderneming

Voortzetten

6.1 Exploitatie / zekerheden

6.2 Financiële verslaglegging
6.3 Werkzaamheden

Er is geen sprake van het voortzetten van een onderneming in de eigenlijke betekenis. Wel wordt de verhuur van het vastgoed voortgezet.
Verhuuradministratie.
n.v.t.

Doorstart

6.4 Beschrijving
6.5 Verantwoording
6.6 Opbrengst
6.7 Boedelbijdrage
6.8 Werkzaamheden

n.v.t.
n.v.t.
n.v.t.
n.v.t.

7. Rechtmatigheid

Verslag 8:

Voor zover er sprake is van onregelmatigheden zal dit er niet toe leiden dat de boedel daarmee verhaalbare vorderingen verkrijgt op de betrokken (rechts)personen, die ook in staat van faillissement verkeren. Nader rechtmatigheidsonderzoek is niet opportuun.

7.1 Boekhoudplicht

7.2 Depot jaarrekeningen

7.3 Goedk. verkl. Accountant

7.4 Stortingsverpl. Aandelen

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Ja.

Ja. Leonardo 2008 één jaar te laat, Floris 2008 elf maanden te laat.

Nee.

Niet relevant i.v.m. verjaring actie.

~~In onderzoek.~~ Ja. De heer Leo Geeris is in privé failliet verklaard op 13 september 2011. De overige twee bestuurders van Floris worden door curatoren aansprakelijk gehouden. Ten laste van mevrouw Vehmeijer is beslag gelegd. Met de heer Van Esdonk lopen gesprekken over een minnelijke regeling.

Verslag 4:

Met Vehmeijer is een regeling getroffen inhoudende dat een bedrag van € 2.199.984,92 aan de betreffende boedels is voldaan. Dit bedrag diende nog wel te worden verdeeld tussen de diverse gelieerde partijen. In het kader van de verdeling komt aan Floris een bedrag toe van € 904.484,92.

Verslag 7:

Zie ook hiervoor onder 4.1. De regeling die met Vehmeijer is getroffen (en hierboven wordt weergegeven in de toelichting bij verslag 4) heeft slechts deels betrekking op een mogelijke bestuurdersaansprakelijkheid.

Van het totale schikkingsbedrag van €2.199.984,92 is - zonder erkenning van enige aansprakelijkheid - een bedrag van € 700.000 voldaan in het kader van de mogelijke bestuurdersaansprakelijkheid van Vehmeijer als bestuurder van Floris en Floris dochters. Van dat bedrag komt € 287.790,66 toe aan de boedel van Floris.



Met Van Esdonk is een regeling getroffen. Van Esdonk heeft een bedrag van € 250.000,- aan de boedel voldaan.

7.6 Paulianeus handelen ~~In onderzoek.~~ Zie 9.1

7.7 Werkzaamheden ~~n.v.t.~~ Zie 9.1

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen Kosten curatoren.

In het faillissement van Leonardo is een (totaal)bedrag van € 23.987,22 genoteerd aan boedelvorderingen van resp. de gemeente Utrecht, de gemeente Breda, het waterschap Brabantse Delta, BSR Belastingsamenwerking Rivierenland, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, BsGW Belastingsamenwerking Gemeente en Waterschappen, Belastingsamenwerking West-Brabant.

Verslag 7:

In het faillissement van Floris is een boedelvordering van € 1.517 genoteerd. Het betreft een kostenveroordeling in verband met het afwijzen van een verzoek tot het houden van een voorlopig getuigenverhoor.

8.2 Pref. vord. van de fiscus Floris: € 536.199,--
Leonardo: € 220.442,--

8.3 Pref. vord. van het UWV n.v.t.

8.4 Andere pref. Crediteuren Hypotheekhouders nog niet alles is aangemeld. Waterschap bij Leonardo € 38,42.

Verslag 4: Alle hypotheekrechten zijn uitgewonnen.

8.5 Aantal concurrente crediteuren Floris: 17
Leonardo: 34

8.6 Bedrag concurrente crediteuren Floris: € 45.701.706,84.
Leonardo: € 9.733.048,92 [deel gedekt door hypotheek]

Verder zijn er veel hoofdelijkheden voor schulden van andere delen van het concern waardoor de schuldenlast nog fors zal stijgen.

Verslag 4:

Floris:

Tot en met het vierde verslag is in het faillissement van Floris in totaal € 55.210.563,63 aan erkende concurrente vorderingen genoteerd. In dit bedrag zijn ook de schulden opgenomen die voortvloeien uit de hoofdelijkheden voor andere delen van het concern. Door de curatoren wordt een bedrag van € 18.753.420,79 betwist.

Leonardo:

Tot en met het vierde verslag is in het faillissement van Leonardo in totaal € 19.023.928,58 aan erkende concurrente vorderingen genoteerd. Door de curatoren wordt een bedrag van € 7.063.459,- betwist.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling ~~Onbekend.~~

Verslag 6



Floris:

Op basis van de cijfers ten tijde van het zesde verslag is er een uitkering aan de concurrente crediteuren mogelijk.

Leonardo:

Op basis van de cijfers ten tijde van het zesde verslag is er een uitkering aan de concurrente crediteuren mogelijk.

Verslag 8:

Floris:

Op basis van de cijfers ten tijde van het achtste verslag is er een uitkering aan de concurrente crediteuren mogelijk. Wel zal een deel van het archief uit de Propertize-regeling nog worden verdeeld over verschillende boedels van de vennootschappen die daarbij partij zijn.

Leonardo:

Op basis van de cijfers ten tijde van het achtste verslag is er een uitkering aan de concurrente crediteuren mogelijk.

8.8 Werkzaamheden

Onderzoek crediteuren

9. Procedures

In dit stadium worden over bepaalde lopende procedures geen mededelingen gedaan in openbare verslagen.

Curatoren van de volgende vennootschappen:

- 1) 2SQR Participatiemaatschappij B.V.
- 2) 2SQR Holding B.V.
- 3) Beheersmaatschappij Floris B.V.
- 4) German Supermarkets "Sagittarius" Properties IV B.V.
- 5) Leonardo Properties Vught B.V.
- 6) Klassische Immobilien Deutschland B.V.
- 7) Sagittarius Properties VI B.V.

procederen tegen:

- a) Propertize B.V. (voorheen geheten SNS Property Finance B.V.)
- b) SNS Bank N.V.

Tussen al deze partijen lopen een drietal procedures, namelijk:

- I) een procedure ex artikel 2:404 lid 5 BW, op grond waarvan curatoren verzet hebben aangetekend tegen het voornemen van SNS Bank om haar hoofdelijke aansprakelijkheid voor de schulden van Propertize voortvloeiend uit rechtshandelingen van Propertize te beëindigen;
- II) een verzoekschriftprocedure strekkende tot het gelasten van een voorlopig getuigenverhoor;
- III) een bodemprocedure waarin curatoren Propertize en SNS Bank aansprakelijk hebben gesteld voor schade vanwege onzorgvuldig handelen door onder meer het opzeggen van de kredietrelatie, het aangaan van swap-contracten en het als separatist misbruik maken van haar positie.

De stand van voornoemde procedures is als volgt:

- I) verzetprocedure ex artikel 2:404 lid 5 BW
De rechtbank Midden-Nederland en de Ondernemingskamer hebben curatoren ontvankelijk verklaard in hun verzet en hebben de



hoofdelijke aansprakelijkheid van SNS Bank in stand gelaten. SNS Bank is tegen de beschikking van de Ondernemingskamer van 9 december 2015 in cassatieberoep gegaan. Propertize heeft dat niet gedaan. Inmiddels hebben partijen hun beroep- en verweerschriften in cassatie genomen. Er is ook nog een andere partij die verzet heeft ingesteld tegen het voornemen van SNS Bank bij deze procedure betrokken. Er is nog geen conclusie van de advocaat-generaal. De procedure staat thans bij de Hoge Raad op de rol van 9 december 2016.

Verslag 5:

Op 31 maart 2017 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in de onderhavige cassatieprocedure. Het door SNS Bank ingestelde cassatieberoep is verworpen, zodat de 403-aansprakelijkheid van SNS Bank voor de schulden voortvloeiend uit rechtshandelingen van voormalig dochter Propertize ten opzichte van curatoren voortduurt.

II) Voorlopig getuigenverhoorprocedure

Het verzoek van curatoren is bij beschikking van 14 oktober 2015 door de rechtbank Midden-Nederland afgewezen. Curatoren hebben daartegen beroep ingesteld bij het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Propertize en SNS Bank hebben hun verweerschriften genomen. Propertize heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt incidenteel te appelleren. Propertize stelt zich in incidenteel appel met name op het standpunt dat de Nederlandse rechter vanwege enkele forumkeuzeclausules (gedeeltelijk) onbevoegd is om kennis te nemen van het verzoek van curatoren. Curatoren hebben hun verweerschrift ingediend en het gerechtshof heeft bepaald dat er op 6 september 2016 een zitting zal plaatsvinden.

Verslag 5:

Het gerechtshof heeft op 18 oktober 2016 de beschikking van de rechtbank bekrachtigd. Curatoren zijn – mede vanwege de ontwikkelingen in de bodemprocedure en de proceseconomische overwegingen die daarmee samenhangen – niet in cassatie gegaan tegen deze beschikking. Naar aanleiding van het onderhavige verzoek van curatoren zal er derhalve geen voorlopig getuigenverhoor worden gelast.

III) Bodemprocedure

Curatoren hebben Propertize en SNS Bank op 2 juni 2015 gedagvaard. Propertize en SNS Bank hebben op 16 december 2015 hun conclusies van antwoord genomen. Propertize heeft tevens een bevoegdheidsincident opgeworpen. Propertize stelt zich in het incident op het standpunt dat de Nederlandse rechter vanwege enkele forumkeuzeclausules (gedeeltelijk) onbevoegd is om kennis te nemen van (een gedeelte) van de vorderingen van curatoren. Curatoren hebben in het incident een conclusie van antwoord genomen en er heeft op 23 mei 2016 een pleidooi in het incident plaatsgevonden. De rechtbank heeft aangegeven ernaar te streven om op 6 juli 2016 uitspraak te doen in het incident.

De rechtbank heeft op 6 juli 2016 uitspraak gedaan in het bevoegdheidsincident. Het door Propertize en SNS Bank gevorderde is afgewezen. De rechter acht zich bevoegd om volledig van de vorderingen van curatoren kennis te nemen. Tussentijds hoger beroep is niet opengesteld.

De zaak is op de rol geplaatst van 17 augustus 2016. Propertize en SNS Bank dienen dan bij akte alsnog te reageren op punten die zij in hun conclusie van antwoord onbesproken lieten vanwege de gestelde onbevoegdheid. Curatoren zullen daarna in de gelegenheid worden gesteld om een conclusie van repliek in conventie/antwoord in reconventie te nemen.



Verslag 5:

Propertize en SNS Bank hebben op 28 september 2016 aanvullende aktes genomen, waarin zij hebben gereageerd op de punten uit de dagvaarding die zij in hun conclusie van antwoord onbesproken lieten vanwege de door hen gestelde onbevoegdheid van de rechtbank. Curatoren hebben op 22 februari 2017 een conclusie van repliek in conventie tevens conclusie van antwoord in reconventie genomen. De procedure staat thans op de rol van 19 juli 2017 voor conclusie van dupliek in conventie zijdens SNS Bank en conclusie van dupliek in conventie tevens conclusie van repliek in reconventie zijdens Propertize.

Verslag 6:

Curatoren hebben een schikking getroffen met Propertize, waarbij de essentialia zijn dat (i) de op de boedelrekening van Sag IV geïnde huurpenningen van € 1 miljoen toekomen aan de boedel, (ii) Propertize € 4 miljoen heeft betaald, (iii) Propertize afziet van indiening van haar concurrente vorderingen van in totaal circa € 90 miljoen, althans deze intrekt voor zover reeds ingediend en (iii) Partijen elkaar over en weer volledige kwijting hebben verleend.

Curatoren hebben eveneens een schikking getroffen met Volksbank (voorheen SNS Bank NV). Volksbank heeft aan curatoren een bedrag betaald van € 50.000,--. Voor het overige hebben partijen elkaar finale kwijting verleend.

Overige procedures

A) Met Cyclomedia te Waardenburg loopt een discussie over de huur-overeenkomst. Cyclomedia heeft lange tijd geen huur betaald en heeft inmiddels een vordering ingesteld tot ontbinding van de huurovereenkomst. Onder druk van beslaglegging is er 2/3^e van de huurachterstand betaald en is 1/3^e op een depotrekening bij de notaris gestald. Cyclomedia stelt dat de huursom 33% te hoog is omdat zij niet het volledig genot van het gehuurde heeft. Een en ander is voorwerp van een procedure.

Verslag 4:

Curatoren hebben de procedure in eerste aanleg gewonnen. Het depot bij de notaris (circa €250.000,--) komt op basis van dit vonnis aan de boedel toe.

Cyclomedia is in hoger beroep gegaan. Deze procedure loopt nog.

Verslag 5:

Cyclomedia heeft pleidooi in hoger beroep gevraagd. Dit wordt voor eind 2017 gepland.

Verslag 7:

Het pleidooi in hoger beroep heeft plaatsgevonden op 5 september 2018. Ter zitting gaf het hof te kennen het op wezenlijke punten niet eens te zijn met de beslissing van de rechtbank in eerste aanleg. Het hof gaf partijen in overweging om alsnog een regeling te treffen. Partijen zijn er niet in geslaagd om tijdens de schorsing van de zitting tot overeenstemming te komen.

Na het pleidooi is er verder onderhandeld tussen curatoren en CycloMedia en overeenstemming bereikt. Op basis van de getroffen regeling is het depot van inmiddels circa € 263.000,-- (inclusief rente) tussen partijen verdeeld. De boedel heeft een bedrag ontvangen van circa € 152.000,--. Het restant is uitbetaald aan CycloMedia.



B) Mevrouw Vehmeijer wordt door curatoren van Floris en de failliete deelnemingen aansprakelijk gehouden voor het tekort in al die faillissementen. Het tekort is thans begroot op ruim € 100 miljoen. Ter securering van de vorderingen hebben curatoren uitgebreid beslag gelegd. De Eis in de hoofdzaak dient binnen twee maanden na het leggen van het eerste beslag te worden ingesteld. Curatoren worden in hun verhaalsmogelijkheden ernstig belemmerd door de vermeende gevolgen van een onbegrijpelijke putoptie die mevrouw Vehmeijer in 2008 heeft getekend. Onder druk van haar echtgenoot die haar heeft voorgespiegeld dat de aandelen Cyclomedia miljoenen Euro's waard zouden zijn heeft zij een putoptie getekend die de Vughtse familie Groenewoud het recht gaf een 20% belang in Cyclomedia uiterlijk 30 januari 2010 te verkopen aan mevrouw Vehmeijer voor de prijs van € 10 miljoen. In juni 2007 heeft de familie Groenewoud dit pakket ten titel van zekerheid overgedragen gekregen. De werkelijke waarde ten tijde van het aangaan van de putoptie alsmede ten tijde van het uitoefenen van de putoptie was niet meer dan € 790.000. Curatoren hebben inmiddels een beroep gedaan op het fiducia verbod (3:84, lid 3, BW). Curatoren zijn vooralsnog van mening dat hetgeen Groenewoud c.s. reeds hebben uitgewonnen bij mevrouw Vehmeijer, door hen terugbetaald zal moeten worden omdat de titel op basis waarvan zij hebben uitgewonnen nietig is. Een en ander is recentelijk bij de raadsman van Groenewoud c.s. aangekaart. Dezelfde problematiek speelt in het faillissement van 2SQR Holding B.V.. Ook daar is betaald aan Groenewoud (ruim € 2.3 mio) op basis van de (in de ogen van curatoren) nietige overeenkomst (nietig vanwege het zekerheidskarakter van de overdracht). Curatoren zijn in afwachting van de reactie van Groenewoud.

Verslag 4:

Zie onderdeel 7.5 van het verslag. Met Vehmeijer en Groenewoud is een regeling getroffen.

Verslag 7:

Zie 4.1. en 7.5.

C) Ten Brinke. Ten Brinke c.s. heeft een Europese titel verkregen op basis van een door Floris getekende borgtocht. Op basis van deze titel executeerde Ten Brinke in Nederland en Duitsland ten laste van Floris. Weliswaar beschikt Ten Brinke over een executoriale titel, alleen vóór faillissement van Floris is al betwist dat Ten Brinke een vordering heeft op Floris. Zowel in Duitsland als in Nederland wordt hierover geprocedeerd. De stelling die is ingenomen is dat Ten Brinke geen vordering had en dus niet had mogen executeren.

Verslag 4:

Tussen diverse vennootschappen en Ten Brinke c.s. liep een zogenaamde "Volstreckungsgegenklage" (executiegeschil). Naast curatoren Floris (2SQR groep) zijn daarbij ook de curatoren van de Geeris groep (o.a. Geeris Holding B.V.) betrokken.

Het betreffend vastgoed valt binnen de Geeris groep. Het vastgoed staat onder water. De "Volstreckungsgegenklage" dient in geen der boedels enig doel. Noch binnen de 2SQR groep, noch binnen de Geeris groep.

Tussen alle curatoren enerzijds en Ten Brinke c.s. anderzijds is een schikking getroffen terzake de zogenaamde "Volstreckungsgegenklage". Die procedure zou worden gestaakt. Partijen dragen hun eigen kosten. De materiele standpunten van partijen blijven overeind, zodat curatoren alsnog acties richting Ten



Brinke c.s. kunnen ontwikkelen en Ten Brinke c.s. daar op hun beurt nog verweer tegen kunnen voeren.

De getroffen regeling kon tot dusver niet worden geeffectueerd. Er blijkt een procespartij (een Duitse vennootschap) te zijn die niet door curatoren Geeris vertegenwoordigd kan worden, maar slechts (middellijk) door de heer Leo Geeris. Hij weigert namens de betreffende procespartij met de regeling in te stemmen. De betreffende vennootschap lijkt in beginsel geen materieel belang te hebben bij voortzetting van de "Vollstreckungsgegenklage".

Curatoren beogen de regeling alsnog tot stand te laten komen. Curator hebben een en ander in onderzoek.

Verslag 5:

De curatoren van German Supermarkets Sagittarius Properties II B.V. en de curatoren van Geeris enerzijds en Ten Brinke anderzijds trachten nog steeds tot het einde van deze procedure te komen. Deze kwestie wordt echter beheerst door Duits procesrecht, hetgeen het traject lastig maakt. Curatoren en Ten Brinke willen graag de procedure beëindigen, maar dit kan niet zonder medewerking van de heer Geeris in zijn hoedanigheid van bestuurder van Geeris Immobilien Neu-Isenburg B.V. & Co. KG.

Tot op heden is Geeris niet bereid om zijn medewerking te verlenen aan de tot stand gekomen schikking.

In overleg met een Duitse advocaat is mogelijk wel een oplossing gevonden voor dit probleem. In het volgende verslag zal hier nader op in worden gegaan.

Verslag 7:

Het is niet mogelijk gebleken om tot een alternatieve oplossing te komen, buiten de heer Geeris om. Inmiddels heeft de heer Geeris te kennen gegeven wel in te willen stemmen met een regeling ter beëindiging van de Vollstreckungsgegenklage zoals reeds in 2015 beoogd. Curatoren zijn daartoe ook bereid. Ten tijde van het 8^e verslag heeft echter Ten Brinke nog niet kenbaar gemaakt of hij bereid zou zijn om alsnog die regeling te treffen.

Curatoren beogen nog steeds om met Ten Brinke tot een regeling te komen. Bij voorkeur een alles omvattende regeling waarbij ook de kwesties Sag II en Sag VII (zie hierna) geregeld kunnen worden. Lukt dat niet dan zou nog een separate regeling kunnen worden getroffen louter ter zake de Vollstreckungsgegenklage. Voor het overige zouden partijen dan hun materiële posities behouden. Lukt ook dit niet dan zal het vermoedelijk onvermijdelijk zijn dat de Vollstreckungsgegenklage moet worden uitgeprocedeerd.

Sag VII is failliet sinds 4 december 2018. Oorspronkelijk leek dit faillissement leeg te zijn. Op de balans stonden oorspronkelijk percelen grond (grondposities naast een luchthaven in Egelsbach, Duitsland) met een gezamenlijke boekwaarde van circa € 1 miljoen. De aankoop van deze percelen is volledig gefinancierd vanuit Floris. Ook de kosten voor ontwikkeling van zijn door Floris gefinancierd. De totale vordering van Floris op Sag VII bedraagt € 1,2 mio.

De oorspronkelijke koopovereenkomsten op basis waarvan de percelen zijn aangekocht bevatten een bepaling die verkopers tot terug koop verplichtte in geval de percelen niet binnen een vooraf vastgestelde termijn ontwikkeld zouden kunnen worden. Uit het onderzoek in het faillissement van Sag VII is gebleken dat voor datum faillissement een beroep is gedaan op die bepaling en dat alle



aanwezige vastgoed – behoudens een enkel perceel (zie activa) – is terug verkocht aan de oorspronkelijke verkopers.

Van de opbrengst van € 950.000,-- voor de percelen is volgens de bestuurder van Sag VII een bedrag van circa € 450.000,-- - aan Ten Brinke overgemaakt. Het restant zou zijn uitbetaald aan de bestuurder zelf. Curatoren hebben nog niet kunnen vaststellen wat de titel voor deze betalingen is geweest of hoe deze precies zijn gelopen. Uit de beschikbare administratie van Sag VII valt dat niet op te maken. Die informatie is daarom herhaaldelijk opgevraagd bij Ten Brinke respectievelijk de heer Rob Lange, maar ten tijde van dit verslag nog niet door hen verschaft. Curatoren hebben een en ander derhalve nog in onderzoek.

Lukt het niet om een algehele regeling te treffen met Ten Brinke dan zou nog een separate regeling kunnen worden getroffen louter ter zake de Vollstreckungsgegenklage. Voor het overige zouden partijen dan hun materiële posities behouden. Lukt ook dit niet dan zal het vermoedelijk onvermijdelijk zijn dat de Vollstreckungsgegenklage moet worden uitgeprocedeerd.

Ook over de kwesties Sag II en Sag VII zal in dat geval geprocedeerd moeten worden. Curatoren hebben in verband met het grensoverschrijdende karakter reeds vroegtijdig extern advies ingewonnen bij het kantoor Resor N.V. te Amsterdam.

Verslag 8:

Curatoren hebben ITM FMZ Greiding B.V., een vennootschap van Ten Brinke, gedagvaard. Ondertussen vindt er evenwel nog overleg tussen curatoren, Ten Brinke en diens advocaat plaats om tot een regeling te komen. Komt er geen regeling tot stand, dan zal de procedure worden voortgezet.

Verslag 9:

In de afgelopen verslagperiode zijn partijen er onderling niet in geslaagd om tot een regeling te komen. De procedure zal worden voortgezet.

9.2 Aard procedure
9.3 Stand procedure
9.4 Werkzaamheden

Zie hiervoor.

Zie hiervoor.

~~Voortzetting-procedures~~

- treffen regeling

- voortzetting procedure

10. Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Verslag 7:

De afwikkeling van dit faillissement is afhankelijk van de afwikkeling van de faillissementen van de deelnemingen. Vooralsnog is onbekend op welke termijn het faillissement – alsmede de faillissementen van de deelnemingen – kunnen worden afgewikkeld.

10.2 Plan van aanpak

- Verkoop van het vastgoed van Leonardo en haar dochter;
- Verkoop van deelnemingen van Floris of verkoop van het vastgoed vanuit de deelnemingen van Floris;
- Onderzoek naar prospectussen i.v.m. uitgegeven obligaties;
- Onderzoek naar oorzaken faillissement en de rol van het bestuur;
- Onderzoek naar handelwijze van financiers bij de wijze waarop zekerheden zijn uitgeoefend.
- Voortzetting-procedures tegen Propertize en SNS-Bank.



- Hoger beroep procedure Cyclomedia.
- Treffen regeling Ten Brinke c.s.
Bij niet slagen, voortzetting Vollstreckungsgegenklage en
opstarten procedures vanuit Sag II en Sag VII tegen Ten Brinke
c.s.
- treffen regeling
- vastlegging regeling met Ten Brink c.s.
- voortzetting procedure

10.3 Indiening volgend verslag

29 maart 2021

Toelichting

Geconsolideerde afwikkeling

De rechter-commissaris heeft curatoren toestemming gegeven voor een kostenconsolidatie in deze twee faillissementen. Er is sprake van een verregaande financiële, economische en organisatorische verwevenheid tussen beide vennootschappen. Dit maakt dat het nauwelijks mogelijk is om de bestede tijd en kosten [anders dan arbitrair] op het juiste dossier te verantwoorden. De kostenconsolidatie houdt in dat de boedelkosten bij afwikkeling van de faillissementen zullen worden omgeslagen naar rato van het gerealiseerde actief in die faillissementen.

Afkoelingsperiode

In beide faillissementen is op verzoek van curatoren een afkoelingsperiode gelast. In het faillissement van Leonardo loopt deze op 21 december aanstaande af. Vanwege diverse nog nader te onderzoeken kwesties is inmiddels verlenging gevraagd met een termijn van twee maanden.

Historisch perspectief

Als **Bijlage 1** wordt een organigram bijgevoegd van het concern van de familie Geeris zoals dat er medio 2009 uitzag. Naar zeggen was de "**A-tak**" [de deelneming in Floris en de daar onder liggende vennootschappen] ten gevolge van de kredietcrisis in zwaar weer gekomen. Nadat eerder een intentie overeenkomst was gesloten met een derde is nadien een fors gewijzigde overeenkomst gesloten met deze derde op basis waarvan de familie Geeris uiteindelijk zijn belang in Floris heeft overgedragen aan 2SQR Management N.V., deze is vanaf 22 juni 2009 ook bestuurder van Floris geworden. Voorheen waren de heer en mevrouw Geeris en de heer Van Esdonk bestuurder [Geeris van 1/12/1994 t/m 22/6/2009, mevrouw Geeris-Vehmeijer van 26/11/1993 t/m 30/01/2009 en Van Esdonk 23/11/1995 t/m 30/01/2009]. De faillissementen zijn aangevraagd door de Belastingdienst.

2SQR heeft naar zeggen veel geld en energie gestoken in Floris c.s. en getracht de bestaande problemen op te lossen. Een en ander is uiteindelijk niet gelukt. Naar de oorzaak van een en ander wordt nader onderzoek ingesteld. Als **Bijlage 2** wordt een organigram overgelegd van het relevante deel van het concern na de overname.

Floris heeft 9 dochters en 10 kleindochters, te weten:

- Leonardo Properties Vught B.V. [failliet per 13 september 2011] deze heeft één dochter Prinsengracht 285 B.V..
- Leonardo Participations Vught B.V. [failliet per 4 oktober 2011], deze heeft 8 dochters en is vennoot in een VOF en een CV:
 - Queenspark Beheer B.V. [op haar beurt vennoot in Queenspark C.V.]; zowel Queenspark Beheer B.V. als Queenspark C.V. zijn failliet verklaard op 21 juni 2011;
 - Ibim Vastgoed B.V. [surseance per 14 november 2011];
 - German Supermarkets "Sagittarius" Properties VI B.V. [failliet per 1 november 2011];
 - German Supermarkets "Sagittarius" Properties VII B.V.;
 - German Supermarkets "Sagittarius" Properties VIII B.V.;
 - German Supermarkets "Sagittarius" Properties IX B.V.;
 - DVZ Duisburg GmbH & Co. Kg.;
 - DVZ Duisburg tweede GmbH & Co. Kg.;
 - Vennoot in Eve Now VOF;
 - Vennoot in Schaarweg Beheer CV.
- German Supermarkets "Sagittarius" Properties B.V. [aandelen verkocht, maar nog niet geleverd];
- German Supermarkets "Sagittarius" Properties II B.V.;
- German Supermarkets "Sagittarius" Properties IV B.V. [failliet per 4 oktober 2011];
- German Supermarkets "Sagittarius" Properties V B.V. [failliet per 4 oktober 2011];
- German Supermarkets "Sagittarius" Properties VI Finance B.V. [failliet per 4 oktober 2011];



- DVZ Duisburg Verwaltungs GmbH.;
- Klassische Immobilien Deutschland B.V. [failliet per 4 oktober 2011], deze heeft één dochter en een failliete kleindochter:
 - Klassische Immobilien Deutschland Beteiligungs GmbH;
 - Klassische Immobilien Deutschland B.V. en Co Kg [failliet verklaard in Duitsland];

Lang niet in alle deelnemingen heeft Floris een 100% belang. In de toelichting bij het organigram is aangegeven wie tot welk percentage gerechtigd is.

Oorzaken van de faillissementen

Zowel Floris als Leonardo hebben de afgelopen jaren zeer substantiële verliezen geleden. Een fors deel van de verliezen is veroorzaakt doordat intercompany vorderingen op andere tot de "Geeris groep" behorende vennootschappen moesten worden afgewaardeerd. De meest extreme voorbeelden zijn de rekening courant vorderingen vanuit Floris en Leonardo op Geeris Holding Nederland B.V. van [per ultimo 2010] respectievelijk € 13,2 miljoen en € 12,8 miljoen. Vanuit curandi was er dus een ongesecureerde vordering van ruim € 26 miljoen op Geeris Holding. Daarnaast zijn er vanuit het Floris concern op talloze vennootschappen behorend tot het Geeris concern [alsmede op Geeris privé] vorderingen. De heer Geeris is in privé op 13 september 2011 failliet verklaard. Curatoren van Floris en Leonardo hebben prompt het faillissement van Geeris Holding Nederland B.V. aangevraagd. Dit is op 27 september 2011 uitgesproken met benoeming van mrs A. van der Schee en S.M.M. van Dooren tot curatoren. Leonardo heeft sedert december 2003 een vordering op Geeris privé. Deze vordering is in december 2003 door Floris gekocht. De koopsom is Floris schuldig gebleven. De nominale waarde van de vordering [plus bijgeboekte rente] op Geeris bedraagt € 4.481.328,= per ultimo 2010.

Activa van Floris

De deelnemingen van Floris staan op de balans per ultimo 2010 voor € 13.616.426 [ultimo 2009 was dit € 21.481.278]. Daarnaast staat op de actiefzijde van de balans van Floris de post "vorderingen op groepsmaatschappijen" per ultimo 2010 € 7.983.844 [2009 € 7.599.468] en de post "overige vorderingen" per ultimo 2010 € 3.25.195 [2009 € 3.615.144]. De algemene reserve is per ultimo 2010 negatief € 37,8 miljoen [2009 negatief € 26,7 miljoen]. Het eigen vermogen wordt geflatteerd door een bedrag van ruim € 10,3 miljoen aan herwaarderingsreserve te verantwoorden.

Deelnemingen

De deelnemingen Leonardo Properties Vught B.V. en Leonardo Participations Vught B.V. [beiden inmiddels failliet] staan ultimo 2010 op de balans voor € 6,6 en 7 miljoen. DVZ Duisburg Verwaltungs GmbH voor € 11.250,=. De conclusie is dat de balanswaardering ultimo 2010 veel te hoog was. De reële waarde van die deelnemingen is thans nihil. De deelneming Sag Properties stond per ultimo 2010 voor € 1,= op de balans. Deze vennootschap heeft een solide huurstroom maar een negatief eigen vermogen. Bij deze vennootschap is het gelukt de aandelen te verkopen [€ 250 K].

Intercompany en overige vorderingen

Blijkens de concept balans van 2010 heeft Floris ruim € 7.9 miljoen aan openstaande vorderingen.

**Beheersmaatschappij Floris B.V.**

Vlottende activa	31-12-10	31-12-09
Vorderingen	€	€
<u>Groepsmaatschappijen</u>		
Rek.courant German Supermarkets "Sagittarius" Prop. B.V.	0	54.287
Rek.courant German Supermarkets "Sagittarius" Prop.IV B.V.	894.361	865.274
Rek.courant Klassische Immobilien Deutschland B.V.	3.227.711	3.103.448
Rek.courant Prinsengracht 285 Monumenten B.V.	1.037	707
Rek.courant L2BH B.V.	2.127	909
Eve.Now VOF	20	0
Stichting administratiekantoor Floris Beheer	26	0
Stichting administratiekantoor Floris Participaties	26	0
Rek.courant DVZ Duisburg Verwalt.GmbH	156.884	30.598
Rek.courant DVZ Duisburg GmbH & Co.KG	55.404	42.083
Voorziening	-55.404	-42.083
	0	0
Rek.courant German Supermarkets "Sagittarius" Prop.II B.V.	1.407.775	1.347.521
Rek.courant German Supermarkets "Sagittarius" Prop.V B.V.	242.735	220.506
Rek.courant Sagittarius Properties VI Finance B.V.	117.825	130.036
Rek.courant Sagittarius Properties VII B.V.	1.255.430	1.204.964
Rek.courant Sagittarius Properties VIII B.V.	606.623	572.834
Rek.courant Sagittarius Properties IX B.V.	71.264	68.384
	<u>7.983.844</u>	<u>7.599.468</u>
<u>Belastingen</u>		
Omzetbelasting	0	17.259

Op enkele duizenden Euro's na zijn alle vorderingen oninbaar. De grootste vorderingen zijn die op groepsvennootschappen die inmiddels failliet zijn zoals Sag IV € 894 K; Klassisch Immo € 3,2 mio; Sag V € 242 K, Sag VI Finance € 117 K. Vorderingen op Sag VII, VIII en IX [samen ruim € 1.9 mio] zijn eveneens oninbaar omdat deze vennootschappen geen activa bezitten.

De positie van Sag II moet nog worden onderzocht maar ziet er op het eerste gezicht evenmin florissant uit. Op de balans staat tevens een vordering op O. Takx voor € 177 K alsmede een voorziening tot hetzelfde bedrag. Niet duidelijk is of de vordering oninbaar is of dat deze tot een te hoog bedrag is opgenomen.

Overige vorderingen [ten dele reeds afgewaardeerd]

**Beheersmaatschappij Floris B.V.**

Flottende activa	31-12-10	31-12-09
Vorderingen	€	€
<u>Overige vorderingen</u>		
Rek.courant Equi Rent B.V.	404.201	388.535
Voorziening	-404.201	-388.535
	0	0
Rek.courant Geeris Holding Nederland B.V.	13.247.698	12.640.075
Voorziening	-13.247.698	-12.640.075
	0	0
Rek.courant Geeris Immobilien Management B.V.	100	100
Rek.courant Leonardo Immobilien GbR	1.258.370	1.241.289
Rek.courant Alter Bahnhof Neu-Isenburg GbR	371.213	160.624
Voorziening	-371.213	
	0	
Rek.courant Stichting Leoparts Beheer	28.205	25.974
Rek.courant Homburg Einkauf Center B.V. & Co.KG	59.301	57.020
Voorziening	-59.301	
	0	
Rek.courant Homburg Einkaufcenter Beteiligungs GmbH	1.303	1.253
Voorziening	-1.303	
	0	
Rek.courant Homburg Investierungsgesellsch.B.V. & Co.KG	16.600	15.962
Voorziening	-16.600	
	0	
Rek.courant Geeris Immobilien Neu-Isenburg B.V. & Co.KG	124.723	116.984
Voorziening	-124.723	
	0	
Rek.courant L.G.M.R. Geeris	1.044.608	1.004.431
Voorziening	-1.044.608	-1.004.431
	0	0
Rek.courant Gleis I GmbH	2.080	2.000
Voorziening	-2.080	
	0	
Klassische Immobilien Deutschland B.V. & Co.KG	105.531	
Voorziening	-105.531	
	0	
Craijenstein III B.V.	39.171	0
Te verzenden facturen	73.926	140.515
"Hammerstein" transactie	1.853.423	1.853.423
	<u>3.253.195</u>	<u>3.615.144</u>

Curatoren zullen het ontstaan van deze vorderingen en de afboeking verder onderzoeken.

Per ultimo 2010 heeft Floris de navolgende langlopende verplichtingen op de balans:



Beheersmaatschappij Floris B.V.

Toelichting op de balans

Langlopende schulden

Leningen

Rekening-courant groepsmaatschappijen

	31-12-10	31-12-09
	€	€
Rek.courant City Theater Venlo B.V.	1.740.506	1.673.563
Rek.courant Leonardo Participations Vught B.V.	3.657.871	3.434.914
Rek.courant Leonardo Properties Vught B.V.	6.086.659	5.681.926
Rek.courant City Theater/Heidema Holding	1.178.886	1.133.544
Rek.courant Ibim Vastgoed B.V.	5.169.859	4.969.717
Rek.courant German Supermarkets "Sagittarius" Prop.B.V.	439.090	0
Rek.courant "Sagittarius" Prop.VI B.V.	509.354	498.495
	<u>18.782.225</u>	<u>17.392.159</u>
<u>Rekening-courant aandeelhouder</u>		
2SQR Participatiemaatschappij B.V.	<u>826.158</u>	<u>1.079.652</u>

Verder blijkt Floris geldleningen te hebben opgenomen bij [stand per ultimo 2010] :

- Leonardo Properties Vught B.V. € 4.481.328,=
- E. van de Maat € 275.000,=

Aan kortlopende schulden staat op de balans per ultimo 2010:

Belastingen

Vennootschapsbelasting	358.601	304.091
Omzetbelasting	25.839	0
Loonheffing	105.247	105.247
	<u>489.687</u>	<u>409.338</u>

Overige schulden

Rek.courant Parade den Bosch Beheer B.V.	33.093	50.505
Blue Marlin Fashion B.V.	16.605	15.966
Te ontvangen facturen	303.821	325.232
Betalingsregelingen	197.701	197.701
Te betalen afkoopsom	50.647	50.647
Te betalen rente lening	72.250	39.250
	<u>674.117</u>	<u>679.301</u>

Uit de toelichting op de balans blijkt dat Floris voor nogal wat zaken borg staat.

- Floris is hoofdelijk aansprakelijk voor de fiscale schulden van de vennootschappen met wie zij in een fiscale eenheid zit;
- Floris is hoofdelijk aansprakelijk voor de door Leonardo aangegane lening bij Frieslandbank van € 6 miljoen;
- Floris is hoofdelijk aansprakelijk jegens SNS PF voor de schulden van Leonardo ter zake de koop van het vastgoed in Venlo en Utrecht tot een bedrag van € 11,2 miljoen;
- Floris is hoofdelijk aansprakelijk jegens Van Lanschot voor de lening van Leonardo tot een bedrag van € 400 K;
- Floris staat borg voor de door IBIM Vastgoed aangegane lening van € 7 miljoen;



- Floris staat borg jegens de gezamenlijke obligatiehouders van obligatieleningen uitgegeven door German Supermarkets "Sagittarius" Properties B.V. tot een bedrag van € 4,2 mio. Floris garandeert tijdige en volledige aflossing van de hoofdsom, rente en additionele betaling van 5% van de hoofdsom bij expiratie van de lening. Deze verplichting is als garantie opgenomen in de emissieprospectus waarin de geëmitteerde obligatielening is beschreven;
- Floris staat borg jegens de gezamenlijke obligatiehouders van obligatieleningen uitgegeven door German Supermarkets "Sagittarius" Properties IV B.V. tot een bedrag van € 2,5 mio. Floris garandeert tijdige en volledige aflossing van de hoofdsom, rente en additionele betaling van 3% van de hoofdsom bij expiratie van de lening. Deze verplichting is als garantie opgenomen in de emissieprospectus waarin de geëmitteerde obligatielening is beschreven;
- Floris staat borg jegens de gezamenlijke obligatiehouders van obligatieleningen uitgegeven door German Supermarkets "Sagittarius" Properties VI Finance B.V. tot een bedrag van € 9,9 mio. Floris garandeert tijdige en volledige aflossing van de hoofdsom, rente en additionele betaling van 3% van de hoofdsom bij expiratie van de lening. Deze verplichting is als garantie opgenomen in de emissieprospectus waarin de geëmitteerde obligatielening is beschreven. Voor zover curatoren thans kunnen zien is er tot een bedrag van € 500 K geëmitteerd;
- Floris staat voor € 6 mio garant voor de verplichtingen van German Supermarkets "Sagittarius" Properties IV B.V. [hierna "Sag IV"] jegens SNS PF [door SNS PF getekend op 05-11-2009];
- Floris staat garant voor een lening van SNS PF aan Klassische Immobielien Deutschland B.V. & Co. Kg van € 6,9 mio;
- Floris staat garant voor een door SNS PF aan VOF Essensteijn verstrekt krediet van € 2,5 mio;
- Floris staat garant voor de betalingsverplichting van Leonardo Properties ter zake de bouw te Waardenburg jegens De Combi Roosendaal tot een bedrag van € 558 K;
- Floris staat voor borg jegens Ten Brinke GmbH & Co Industrieauten K.G. c.f. voor de nakoming van afgesloten "Werksverträge" die Geeris Immobilien Neu-Isenburg B.V. & Co KG; Alter Bahnhof Neu-Isenburg GbR en German Supermarkets "Sagittarius" Properties II B.V. zijn aangegaan. Onder de garantie is Floris voor € 13,5 mio aangesproken;
- Floris staat garant voor de door L. Geeris privé van De Jong Participatie/Management B.V. geleende € 1 mio;
- Floris staat garant voor de door Geeris Holding Nederland B.V. van de maatschap Familie Sondag geleende € 4,2 mio;
- Kennelijk heeft Floris tevens een garantie gegeven aan Life Ventures SA [Zwitserland] ter zake de nakoming van de levering van aandelen Mucovax Holding B.V.. Ten gevolge van het invoeren van de garantie heeft Floris een last genomen van € 11,2 mio.

De totale door Floris gegeven garanties bedragen ruim € 77,7 miljoen, waarvan 7,2 mio ten behoeve van obligatiebeleggers in Sag Prop I, IV en VI Finance. De garanties jegens SNS PF zijn op 17 juni 2009 verstrekt. De reikwijdte van de overeenkomst dient nog nader te worden bestudeerd. Tevens dient te worden bestudeerd hoe deze overeenkomst zich verhoudt tot de door Sag VI uitgegeven obligatieleningen. SNS PF was op de hoogte van de in de emissieprospectus opgenomen garantie van Floris aan obligatiehouders. Kennelijk heeft SNS Bank een bepaald ongelukkig afgelopen derivaten transactie bij Sag IV gefinancierd. Voor deze financiering heeft SNS Bank geen dekking. Op 21 september 2011 [twee weken vóór faillissement van Sag IV] heeft SNS Bank de pretense vordering van € 3,2 mio uit de afwikkeling van een tweetal derivaten contracten verkocht aan SNS PF. Enige andere reden dan te trachten deze vordering onder de ten behoeve van SNS PF gevestigde zekerheden te trekken zien curatoren niet. Zo nodig zal de cessie worden vernietigd.

Vastgoedportefeuille Leonardo [balansspecificatie concept balans 2010]. Gekopieerd uit jaarrekening.

**Materiële vaste activa**

	Aanschaf waarde	Her- waardering	Investering / desinvest.	Boekwaarde 31-12-2010
<u>Beleggingspanden</u>	€	€	€	€
Heulstraat Waalwijk	90.756	138.850		229.606
v.Leeuwenhoek/Groethofstr.Venlo	1.499.049	2.910.951	0	4.410.000
Parallelweg Den Bosch	29.110	15.183	0	44.293
Maarssenbroeksedijk Utrecht	2.759.246	520.754	0	3.280.000
Takkebijsters Breda	2.909.905	121.095	0	3.031.000
Achterweg Waardenburg	6.218.238	-908.238	0	5.310.000
Waardenburg perceel grond	0	0	140.000	140.000
Randstad Almere	261.753	102.247	0	364.000
Totaal	13.768.057	2.900.842	140.000	16.808.899
<u>Projectontwikkeling</u>				
Vecht in Zicht Maarssen	815.626	0	-815.626	0
Bouwterrein Slimwei te Waardenburg	1.606.750	0	-1.606.750	0
Totaal	2.422.376	0	-2.422.376	0

In het onderstaande overzicht zijn de hypotheekschulden per object opgenomen alsmede de contractuele huuropbrengsten.

	Leonardo Properties B.V.	huurder	maandhuur	hypotheek- houder	hypotheek ultimo 2010
1	Achterbergweg 38 te Waardenburg	Cyclomedia Technology B.V.	€ 42.411,57	Frieslandbank	€ 6.062.285,00
2	Leeuwenhoekstra 71-9 / Groethofstr 54 te Venlo	Océ Nederland B.V.	€ 37.481,84	SNS PF	€ 2.960.000,00
3	Maarssenbroeksedijk 13 te Utrecht	The Energy+ Company B.V.	€ 912,50	SNS PF	€ 1.780.000,00
4	Maarssenbroeksedijk 13 te Utrecht	Phenomenex B.V.	€ 3.538,37	SNS PF	
5	Stationsplein te Deurne	Kinderfysiotherapie	€ 34,58	inhuur	
6	Takkebijsters 57A te Breda	Vipmedia Publishing en Services VOF	€ 10.589,48	FGH	€ 1.845.477,00
7	Takkebijsters 57A te Breda	ThermaSolutions Europe B.V.	€ 3.436,49	FGH	
8	Heulstraat 3 te Waalwijk	particuliere huurder woning	€ 295,57	Syntrus Achmea	€ 64.085,00
9	Heulstraat 7 te Waalwijk	particuliere huurder woning	€ 295,57	Syntrus Achmea	
10	Heulstraat 27 te Waalwijk	particuliere huurder woning	€ 617,90	Syntrus Achmea	
11	Randstad 22 - 42 te Almere	gekraakt / leegstand	€ -	Van Lanschot	€ 344.000,00
	Totaal		€ 99.613,87		€ 13.055.847,00

Bij het vorenstaande overzicht kan de volgende toelichting worden gegeven.



- Cyclomedia weigert al vanaf geruime tijd vóór faillissement om huur te betalen. De vordering bedraagt inmiddels ruim € 500 K. Cyclomedia beroept zich op compensatie. Compensatie is contractueel echter uitgesloten. De huur van vóór datum faillissement is naar zeggen verpand aan de Frieslandbank. Na datum faillissement valt de huur in de boedel. Curatoren zullen zo nodig incasso maatregelen opstarten tegen Cyclomedia. Bij dit object is er een conflict met buurman Story over de exacte loop van de erfafscheiding. Een en ander is voorwerp van nader onderzoek. Curatoren hebben in principe een koper gevonden voor het object. Het doorgaan van de koop is afhankelijk van de noodzakelijke financiering.
- SNS PF wil in feite het object in Venlo veilen. Er is inmiddels een onderhandse bieding ontvangen. 8 dagen voor faillissement is de huurovereenkomst gewijzigd. Curatoren menen dat hierbij de boedel wordt benadeeld. Een en ander is voorwerp van nader onderzoek.
- SNS PF heeft eveneens aangekondigd het object in Maarssenbroek te willen veilen.
- Met FGH loopt overleg over onderhandse verkoop van het object in Breda.
- Leonardo is economisch eigenaar van de appartementen in Waalwijk. In de akte van levering van economisch eigendom is een onherroepelijke volmacht opgenomen op basis waarvan levering kan worden geëffectueerd. Het leveringsrecht van curanda is geseceerd met een hypotheek ten behoeve van curanda.
- Ten aanzien van het object in Almere vindt overleg plaats over onderhandse verkoop. Inmiddels is ook de veiling van het object aangezegd.

Prinsengracht 285 Monumenten B.V.

De balanswaarde per ultimo 2010 bedraagt [na herwaardering van € 23.960] € 260.000,=. Het eigen vermogen van de vennootschap is negatief. In 2010 is er opeens een agioreserve van € 228.655 opgenomen op de balans. De restschuld aan Achmea is per ultimo 2010 € 222.300.

	Prinsengracht 285 Monumenten B.V.				
1	Merk 28 A te Workum	particuliere huurder woning	€	709,10	Syntrus Achmea € 222.300,00

Mede namens mr. P.R. Dekker,

mr. O.B.J. Poorthuis
curator

's-Hertogenbosch, 29 september 2020

Van Iersel Luchtman N.V.
Postbus 44
5201 AA 's-Hertogenbosch
Tel.: 088 – 90 80 800
Fax: 088 – 90 80 600
E-mail: o.poorthuis@vil.nl

Dit openbaar verslag en het bijbehorende financieel verslag zijn geen prospectus of jaarrekening. Hoewel de informatie in dit openbaar verslag zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, staat de curator niet in voor de volledigheid en juistheid daarvan. Mogelijk is immers dat onder andere 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.

Bijlagen:

- tussentijds financieel verslag;
- lijst van preferente crediteuren en concurrente crediteuren.