

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

Datum: 31 oktober 2022

Nummer: 9

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Sagittarius Properties VI B.V.** (hierna: "Sag. VI"), statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch,, kantoorhoudende te (5349 AT) Oss aan de Galliersweg 35, correspondentieadres (5374 ZH) Schaijk, Postbus 99, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Brabant onder nummer 17213056.

Faillissementsnummer

11/811 F

Datum uitspraak

01-11-2011

Curatoren

mr. P.R. Dekker

mr. O.B.J. Poorthuis

R-C

mr. C. Schollen-den Besten

Activiteiten onderneming

Volgens de gegevens van de Kamer van Koophandel:
Het verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en vermogenswaarden in het algemeen.

Sag. VI verhuurt een winkelcentrum gelegen te Altena, Duitsland.

Omzetgegevens

2010	-/-	€ 952.034,--
2009	-/-	€ 948.098,--
2008		€ 948.458,--
2007		-

Personeel gemiddeld aantal

0

Gerealiseerd actief

€ 2.310.502,45

Saldo einde verslagperiode

€ 1.636.161,22

Verslagperiode

18 november 2021 t/m 28 oktober 2022

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 vet gedrukt 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 2 SQR groep, waaronder de Floris groep. Curatoren hebben ervoor gekozen om niet de volledige problematiek van de 2SQR groep en de Floris groep in het onderhavige faillissementsverslag op te nemen. Voor een totaalbeeld van de problematiek in (de diverse faillissementen binnen) de 2SQR groep en de Floris groep verwijzen curatoren naar het aanvangsverslag betreffende 2SQR Holding B.V., 2SQR Participatiemaatschappij, alsmede Beheersmaatschappij Floris B.V. en Leonardo Properties Vught B.V.

1. Inventarisatie

- 1.1 Directie en organisatie
- Bestuurders zijn de heer V.C.H. Jozef Sondag, geboren 2 september 1948 te Erp en 2SQR Management N.V. gevestigd aan de Udensedreef 1, (5374 RK) te Schaijk.
- Aandeelhouders zijn Leonardo Participations Vught B.V. (90%) en Romano B.V. (10%).
- 100% aandeelhouder van Leonardo Participations Vught B.V. is Beheersmaatschappij Floris B.V. (failliet sinds 13 september 2011).
- Zie organigram en toelichting aan het einde van dit verslag.
- 1.2 Winst en verlies
- | | | |
|------|-----|----------------|
| 2010 | -/- | € 45.960,-- |
| 2009 | -/- | € 103.906,-- |
| 2008 | | € 175.033,-- |
| 2007 | | € 1.504.914,-- |
- 1.3 Balanstotaal
- | | | |
|------|-----|-----------------|
| 2010 | -/- | € 12.278.856,-- |
| 2009 | -/- | € 12.109.967,-- |
| 2008 | | € 11.611.427,-- |
| 2007 | | € 11.333.824,-- |
- 1.4 Lopende procedures
- Ten tijde van het faillissement was er geen sprake van lopende procedures.
- 1.5 Verzekeringen
- Het vastgoed is inmiddels verzekerd door de hypotheekhouder die ook het belang daarbij heeft.
- 1.6 Huur
- Sag. VI huurt zelf niet. Sag. VI verhuurt in Duitsland een winkelcentrum bestaande uit diverse winkels en appartementen die boven de winkels zijn gelegen. De huurinkomsten bedragen op basis van de conceptjaarrekening 2010 circa € 950.000,--.
- Verslag 3:
Zie ook onderdeel 4.3 van dit verslag. Curatoren hebben met Propertize (voorheen SNS Property Finance B.V.) afgesproken dat de boedel per 1 november 2013 5% van de huur als boedelbijdrage ontvangt. De huur tot die datum valt in de boedel.
- 1.7 Oorzaak faillissement
- De oorzaak van het faillissement zou volgens de bestuurder zijn gelegen in de combinatie van te hoge financieringen en de negatieve ontwikkeling in de onroerend goed markt.

2. Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faillissement 0
- 2.2 Aantal in jaar voor faillissement 0
- 2.3 Datum ontslagaanzegging Niet van toepassing.

3. Activa

Onroerende zaken

- 3.1 Beschrijving
- Sag. VI verhuurde een winkelcentrum te Altena, Duitsland.
- Verslag 3:
Het winkelcentrum is medio 2014 naar Duits recht verkocht voor een bedrag van € 5.750.100,-. Kort nadat de rechter-commissaris toestemming had verleend voor de verkoop werd de koper echter geconfronteerd met een aantal tegenvallers ter zake het onroerend

goed. De staat van het onroerend goed bleek deels slechter dan verwacht en huurders waarvan eerder naar verluud toezeggingen waren verkregen ter zake huurverlenging, bleken deze toezeggingen niet na te komen. Die risico's zouden voor rekening en risico van koper moeten komen. Op de betreffende koopovereenkomst was echter Duits recht van toepassing verklaard. Anders dan in het Nederlandse recht kan een koper onder het Duitse recht nog onder de koopovereenkomst uit, zolang deze niet door een notaris "Beurkundet" is. Daarvan was op dat moment nog geen sprake. De koper heeft vervolgens gebruik gemaakt van de mogelijkheid om onder Duits recht terug te komen op zijn besluit tot koop.

De koper heeft vervolgens doorgerekend welke extra kosten hij zou hebben ten gevolge van de tegenvallers en is op basis van deze nieuwe cijfers in onderhandeling getreden met Propertize als hypotheekhouder en curatoren. Dat heeft opnieuw geleid tot een koopovereenkomst. De nieuwe koopsom bedroeg €4.875.500,-. Om te voorkomen dat koper onder Duits recht (nogmaals) onder de verkoop uit zou kunnen is de koopovereenkomst door partijen notarieel "Beurkundet". De koopovereenkomst bevatte evenwel nog wel een "escape" voor koper. Koper kon onder de koop uitkomen, indien de grootste huurder, REWE, alsnog zou afhaken. Dit op straffe van betaling van een bedrag van € 150.000,- aan de boedel.

Ook de tweede verkoopovereenkomst is uiteindelijk door koper ontbonden. Koper had reeds de waarborgsom voldaan van € 150.000,-. Dit bedrag viel derhalve in de boedel en is tussen Propertize verdeeld overeenkomstig de afspraak ter zake de boedelbijdrage van 2,5% van de koopsom.

Verslag 4:

Ten tijde van het vierde verslag zijn er gesprekken gaande met geïnteresseerden.

Ten tijde van het vijfde verslag zijn curatoren en Propertize nog doende om het o.g. te verkopen.

Verslag 6:

Curatoren hebben na een zeer lang en moeizaam traject - waarbij ogenschijnlijk serieuze kandidaten uiteindelijk toch afhaakten - overeenstemming bereikt met een partij over de verkoop van het object Altena.

De overeengekomen koopsom bedraagt € 2.115.000. De verkoopopbrengst komt gelet op het hypotheekrecht van Propertize volledig toe aan Propertize. De boedel heeft een boedelbijdrage ontvangen van € 52.875.

Vervolgens heeft de financiële afwikkeling van het depot dat de beheerder onder zich heeft alsmede de aanspraken daarop van de nieuwe eigenaar de nodige voeten in de aarde. Door de vertraging in deze financiële afwikkeling laat ook de afwikkeling van de laatste financiële punten tussen de boedel en Propertize nog op zich wachten. Zo bestaat er onder meer onduidelijkheid over waarborgsommen die de mogelijk nog zouden dienen te worden vergoeden vanuit het depot aan de nieuwe eigenaar respectievelijk de huurders. Zolang dit niet duidelijk is kan het depot niet worden uitgekeerd aan Propertize.

Curatoren houden evenwel de vinger aan de pols en verwachten een en ander in de volgende verslagperiode af te kunnen wikkelen.

	<p>Verslag 7: Curatoren hebben deze verslagperiode volledig financieel afgewikkeld met Propertize. Daarmee zijn ook alle overige financiële kwesties ter zake object Altena afgewikkeld. Wel speelt er nog een aansprakelijkheidstelling door een bezoeker van het winkelcentrum. Zie 9 procedures.</p>
	<p>Verslag 9: Zie 9. Procedures aangaande de aansprakelijkheidskwestie.</p>
3.2 Verkoopopbrengst	<p>Nog niet bekend.</p> <p>Zie hiervoor.</p>
3.3 Hoogte hypotheek	<p>Volgens de concept jaarrekening 2010 beloopt de hypotheekschuld circa € 8.830.000,--.</p>
3.4 Boedelbijdrage	<p>De curatoren zijn met hypotheekhouder Propertize overeengekomen dat bij verkoop van het o.g. een boedelbijdrage van 2,5% over de netto verkoopprijs wordt voldaan.</p> <p>Het bedrag van € 150.000,-- is verdeeld. €3.570,-- is als boedelbijdrage aan de boedel toegekomen.</p> <p>Verslag 6: De boedel heeft ter zake de verkoop van het object Altena een boedelbijdrage van € 52.875 ontvangen.</p>
3.5 Werkzaamheden	<p>Afwikking verkoop OG. Financiële afwikking ter zake het onroerend goed Financiële afwikking met Propertize</p> <p>Bedrijfsmiddelen</p>
3.6 Beschrijving	<p>Niet van toepassing.</p>
3.7 Verkoopopbrengst	<p>Niet van toepassing.</p>
3.8 Boedelbijdrage	<p>Niet van toepassing.</p>
3.9 Bodemvoorrecht fiscus	<p>Niet van toepassing.</p>
	<p>Voorraden / onderhanden werk</p>
3.11 Beschrijving	<p>Niet van toepassing.</p>
3.12 Verkoopopbrengst	<p>Niet van toepassing.</p>
3.13 Boedelbijdrage	<p>Niet van toepassing.</p>
	<p>Andere activa</p>
3.15 Beschrijving	<p>Teruggaaf Körperschaftssteuer (Vennootschapsbelasting) over de periode voor faillissement (2008 t/m 2013), door curatoren vastgesteld en afgewikkeld tijdens faillissement.</p> <p>€ 197.961,17</p> <p>Verslag 4: Het totale bedrag aan terug ontvangen Vennootschapsbelasting bedraagt € 273.183,99.</p>
3.16 Verkoopopbrengst	<p>Niet van toepassing.</p>

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

Volgens concept jaarrekening 2010 zou het debiteurensaldo € 15.797,-- bedragen.

Volgens de concept jaarrekening 2010 is er sprake van vorderingen op groepsmaatschappijen van € 544.843,--. Dit betreft een vordering van € 509.354,-- op Beheersmaatschappij Floris B.V. (failliet sinds 13 september 2011) alsmede een vordering op Leonardo Participations Vught B.V. (failliet sinds 4 oktober 2011) van € 672,-- en een vordering op Klassische Immobilien Deutschland B.V. en Co. KG van € 34.817,--. Deze laatste vennootschap is geruime tijd geleden reeds in staat van faillissement verklaard.

Vornoemde vorderingen zijn vermoedelijk niet incasseerbaar, omdat in de betreffende faillissementen (nog) geen zicht is op een uitkering.

Curatoren onderzoeken of er nog sprake is van andere vorderingen en of deze al dan niet incasseerbaar zijn.

Verslag 3:

Momenteel is nog niet vast te stellen of de betreffende vorderingen incasseerbaar zijn.

Uit hoofde van de door de rechter-commissaris toegestane kostenconsolidatie heeft failliet een vordering op gelieerde eveneens gefailleerde vennootschappen.

Verslag 6:

De totale vordering van failliet uit hoofde van de kostenconsolidatie op gelieerde vennootschappen bedraagt € 67.184,88.

Verslag 9:

Sag VI heeft een vordering van € 509.040,44 op Beheersmaatschappij Floris B.V. (Floris) Sag VI verwacht een uitkering vanuit het faillissement van Floris.

4.2 Opbrengrst

Curatoren trachten de maandelijkse huur van na datum faillissement te incasseren. Op het moment van het aanvangsverslag hebben curatoren via de Duitse Verwalter een bedrag van € 40.000,-- aan huur van na datum faillissement ontvangen.

Verslag 3:

Er is een bedrag van € 1.608.709,46 aan huur geïncasseerd.

Verslag 4:

Er is een bedrag van € 1.457.000 aan huur geïncasseerd. Dit bedrag is lager dan het in verslag 3 vermelde bedrag aan huurinkomsten. Dit wordt veroorzaakt doordat in de afgelopen verslagperiode (tot en met 29 februari 2016) is afgerekend met Propertize/Van Boek Dinvest.

4.3 Boedelbijdragen

Curatoren overleggen met SNS over de hoogte van de boedelbijdrage.

De curatoren hebben een regeling getroffen met Propertize ter zake de huur. Curatoren zijn met Propertize overeengekomen dat de huurtermijnen tot 1 november 2013 volledig toekomen aan de boedel. Vanaf 1 november 2013 ontvangt de boedel 5% van de contractueel overeengekomen huurpenningen.

4.4 Werkzaamheden

Onderzoek naar het bestaan van vorderingen en de incasseerbaarheid van deze vorderingen.

5. Bank / Zekerheden

- 5.1 Vordering van bank(en) SNS heeft volgens concept jaarrekening 2010 een vordering van € 8.827.307,--.
- Verder is er sprake van een lening die is verstrekt door Sagittarius VI Finance B.V. van een bedrag van € 5.000,--. Dit bedrag is in Sagittarius VI Finance B.V. bijeengebracht middels het uitgeven van obligaties. Door het onbetaald blijven van rente bedraagt de vordering uit hoofde van voornoemde geldlening per 31 december 2010 € 45.327,--.
- Curatoren hebben de positie van SNS in onderzoek.
- Verslag 3:
Curatoren hebben inmiddels een regeling getroffen met Propertize aangaande de afwikkeling van de zekerheidsrechten van Propertize. Zie hiervoor ook onderdeel 3.4 van dit verslag.
- 5.2 Leasecontracten Niet van toepassing.
- 5.3 Beschrijving zekerheden SNS heeft hypotheekrechten op het vastgoed. SNS pretendeert (pand)rechten te hebben ten behoeve van failliet. Curatoren streven ernaar om deze discussie met SNS te beslechten in de volgende verslagperiode.
- Zie onderdeel 5.1 van het verslag. Curatoren hebben inmiddels een regeling getroffen met Propertize.
- 5.4 Separatistenpositie Zie hiervoor.
- 5.5 Boedelbijdrage Curatoren overleggen met SNS over een boedelbijdrage. Zie hiervoor.
- 5.6 Eigendomsvoorbehoud Niet van toepassing.
- 5.7 Retentierechten Niet van toepassing.
- 5.8 Reclamerechten Niet van toepassing.
- 5.9 Werkzaamheden ~~Vaststellen restantvordering Propertize.~~

6. Doorstart / voortzetten onderneming

- Voortzetten
- 6.1 Exploitatie / zekerheden Er is geen sprake van het voortzetten van de onderneming in de eigenlijke zin. Wel wordt de verhuur van het vastgoed voortgezet.
- 6.2 Financiële verslaglegging Financiële verslaglegging vindt plaats middel het faillissementsverslag.
- Verslag 2:
In totaal is vanaf datum faillissement een bedrag van € 1.608.709,46 aan huurpenningen geïncasseerd.
- Verslag 4:
In totaal is vanaf datum faillissement een bedrag van € 1.457.000 aan huurpenningen geïncasseerd. Zie ook onderdeel 4.2 van dit verslag.
- Verslag 6:

In totaal is vanaf datum faillissement tot en met 14 maart 2018 een bedrag van € 3.418.367,38 aan huurpenningen geïncasseerd. De boedel heeft hierover een boedelbijdrage van 5% ontvangen. Dit is een bedrag van € 203.392,86 incl. btw. Dit bedrag is derhalve ontvangen naast de boedelbijdrage bij de verkoop van het onroerend goed.

Doorstart

6.4 Beschrijving Niet van toepassing.
6.5 Verantwoording Niet van toepassing.
6.6 Opbrengst Niet van toepassing.
6.7 Boedelbijdrage Niet van toepassing.

6.8 Werkzaamheden ~~Incasseren huur van na datum faillissement~~

7. Rechtmatigheid

Verslag 7:

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 In onderzoek.

7.2 Depot jaarrekeningen
2009 31-04-2011
2008 29-01-2010
2007 14-07-2008

7.3 Goedk. verkl. Accountant Sag. IV heeft geen goedkeurende verklaring van een accountant.

7.4 Stortingsverpl. Aandelen Voor zover de aandelen niet rechtsgeldig zijn volgestort is een rechtsoverdracht uit hoofde daarvan inmiddels verjaard.

7.5 Onbehoorlijk bestuur ~~In onderzoek.~~

7.6 Paulianeus handelen ~~In onderzoek.~~

7.7 Werkzaamheden
~~Onderzoek nakoming boekhoudplicht~~
~~Onderzoek onbehoorlijk bestuur~~
~~Onderzoek paulianeus handelen~~

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen Naast het salaris curator is er sprake van navolgende de boedelvorderingen:

VAT in Duitsland.

8.2 Pref. vord. van de fiscus Ten tijde van het derde verslag heeft de Belastingdienst een vordering ingediend van € 3.049,-.

8.3 Pref. vord. van het UWV Niet van toepassing.

8.4 Andere pref. Crediteuren Vooralnog niet van toepassing.

8.5 Aantal concurrente crediteuren Volgens de administratie van failliet zijn er 18 crediteuren met een totale vordering van € 965.051,33.

Verslag 3:

Ten tijde van het tweede faillissementsverslag hebben 13 concurrente crediteuren hun vorderingen ingediend, waarvan er één door de curatoren wordt betwist.

In deze crediteurenadministratie is ondermeer een vordering van SNS opgenomen uit hoofde van een renteswap ten bedrage van

Gegevens onderneming: Sagittarius Properties VI B.V.

Faillissementsnummer: 11/811 F

€ 619.826,60.

Uit de conceptjaarrekening 2010 blijken verder navolgende schulden aan groepsmaatschappijen:

Groepsmaatschappijen

German Supermarkets Sagittarius Prop. II B.V.	4.795	4.148
German Supermarkets Sagittarius Prop. IV B.V.	86.715	83.380
2SQR Participatiemaatschappij B.V.	9.482	0
Sagittarius Properties VI Finance B.V.	<u>51.109</u>	<u>49.036</u>
	<u>152.101</u>	<u>136.564</u>

Overige schulden

Te ontvangen facturen	159.109	149.939
Geeris Holding Nederland B.V.	90.858	100.030
Te betalen rente	517.477	0
Vooruit ontvangen huur	<u>760</u>	<u>0</u>
	<u>768.204</u>	<u>249.969</u>

Curatoren onderzoeken de diverse crediteurenposities.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Ten tijde van het tweede verslag is een bedrag van € 21.433.284,11 aan concurrente vorderingen door de curatoren erkend. Een vordering van € 7.063.459,00 uit hoofde van medehoofdelijkheid, ingediend door de heer Van Leeuwen, wordt door de curatoren betwist.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Verslag 6:

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

Verslag 9:

Op basis van de stand van zaken ten tijde van het negende verslag is er een uitkering aan de concurrente crediteuren mogelijk. Curatoren zullen de crediteuren inventariseren.

8.8 Werkzaamheden

Onderzoek naar crediteurenposities

Onderzoek bedrag concurrente crediteuren

Inventarisatie crediteuren.

Verificatievergadering.

9. Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

De curatoren in de faillissementen van 2SQR Participatiemaatschappij B.V., 2SQR Holding B.V., Beheersmaatschappij Floris B.V., German Supermarkets, "Sagittarius" Properties IV B.V., Leonardo Properties Vught B.V., Klassische Immobilien Deutschland B.V. en Sagittarius Properties VI B.V. voeren procedures jegens Propertize B.V. (voorheen geheten SNS Property Finance B.V.) en SNS Bank N.V.

Verslag 7:

Erika Roth (bezoeker winkelcentrum)

9.2 Aard procedure

1. 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;
2. een verzoekschriftprocedure strekkende tot het gelasten van een voorlopig getuigenverhoor;

3. 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.

Verslag 7:

Mevrouw Roth is in 2017 ten val gekomen in het winkelcentrum te Altena waarvan failliet destijds eigenaar was. Zij claimt circa € 20.000,- schadevergoeding. De boedel had voor dergelijke zaken een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Het dossier is thans via de verzekeraar in behandeling bij een Duitse advocaat. Er is geen regeling getroffen tussen de verzekeraar en mevrouw Roth. Mevrouw Roth heeft daarop de failliet c.q. de boedel gedagvaard op 30 juli 2019. Curatoren zijn daar pas sinds september 2019 van op de hoogte gebracht. De kwestie betreft Duits recht. Een eventuele aansprakelijkheid en schadevergoeding worden volledig via de verzekering afgewikkeld. Curatoren hebben daarom geen bemoeienis met deze procedure. Wel monitoren zij de gang van zaken.

Verslag 8:

Ondanks herhaaldelijke navraag bij de verzekeraar alsmede de wederpartij is tot op heden niet duidelijk wat de stand van zaken in de aansprakelijkheidsprocedure is. De advocaat van de wederpartij weigert vreemd genoeg om enige duidelijkheid te geven, stellende dat hij niet de advocaat van Sag VI is. De verzekeringsmaatschappij kan het dossier niet vinden.

Sinds het laatste contact met genoemde partijen is er meer dan een jaar verstreken. Er is niets meer vernomen. Er is ook geen vordering ingediend. Vermoedelijk is e.e.a. via de verzekeraar van Sag VI afgewikkeld, maar curatoren willen dat kunnen vaststellen. Curatoren doen zekerheidshalve nog een laatste poging om duidelijkheid te verkrijgen over de stand van zaken. Mocht die er niet alsnog binnen afzienbare tijd komen dan beschouwen curatoren deze kwestie als afgedaan.

9.3 Stand procedure

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.

Verlag 4:

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.

Verlag 4:

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 4:

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 5:

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.

Verslag 7:

Zie hiervoor voor de stand van zaken in de aansprakelijkheidskwestie Roth.

Verslag 9:

Zie hiervoor 9.1. ter zake de aansprakelijkheidskwestie.

10. Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Verslag 6:

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.

De laatste werkzaamheden in de 2SQR groep die gericht waren op het realiseren van actief zijn afgerond. In Sag II is in dat kader recent nog een bedrag ontvangen van € 200.000,--. De curatoren zij zich aan het beraden op de verdere aanpak van de afwikkeling. Beoogd wordt in ieder geval om de faillissementen in de 2SQR groep zo spoedig mogelijk af te wikkelen. Een termijn valt helaas nog niet te geven.

10.2 Plan van aanpak

Onderzoek naar het bestaan van vorderingen
Onderzoek nakoming boekhoudplicht
Onderzoek onbehoorlijk bestuur
Onderzoek paulianeus handelen

**Inventarisatie crediteuren.
Verificatievergadering.**

Verslag 9:

Stand van zaken/Afwikkeling

Inmiddels is concern-breed al het actief te gelde gemaakt. Louter in het faillissement van Queenspark C.V. zijn curatoren nog doende met de verkoop van een vordering.

Dat betekent dat curatoren kunnen aansturen op afwikkeling van de clusters faillissementen. Zij lopen er daarbij tegenaan dat er sprake is van een zeer nauwe financiële verwevenheid tussen de 2SQR-boedels onderling. Niet alleen zijn er allerlei vorderingen over en weer, eveneens constateren curatoren onduidelijke gepretendeerde zekerheidsrechten die nader dienen te worden geduïd.

Wat de afwikkeling nog veel verder compliceert en al geruime tijd ophoudt, is dat de DGA en zijn echtgenote vorderingen (tot een beloop van ruim €7 miljoen) pretenderen en die vorderingen hebben ingediend bij 2SQR Holding BV en 21 van haar dochtervennootschappen. De pretense vordering van € 7 miljoen is blijkens de cessieakte waaruit deze voort zou vloeien een *gezamenlijke vordering* van 'Van Leeuwen c.s.' De vordering is daarmee een eenvoudige gemeenschap in de zin van art. 3:166 BW. De deelgenoten zijn: (i) Peter van Leeuwen Holding BV, (ii) Accessio Beheer BV, (iii) de DGA zélf en (iv) zijn echtgenote.

Curatoren zijn van mening dat wat er ook zij van deze pretense - door curatoren betwiste - vorderingen, die vorderingen sowieso tot de faillissementsboedels behoren in de respectieve faillissementen.

De echtgenote van de DGA heeft recentelijk een akkoord aangeboden in haar privé faillissement. Uiteindelijk - maar pas ter zitting tijdens de verificatievergadering - heeft haar curator met haar instemming afstand gedaan van haar aandeel van € 1.3 miljoen in de zogenaamde 'Van Leeuwen c.s. vordering'. Daarmee was de weg vrij voor crediteuren om vóór aanvaarding van haar akkoordaanbod te stemmen. Voldoende crediteuren hebben vervolgens vóór aanvaarding van het akkoordaanbod gestemd.

De relevantie van deze 'Van Leeuwen c.s. vordering' in het kader van de totale afwikkeling mag niet worden onderschat. Curatoren menen dat noch de vordering zélf, noch de ter securering pretens gevestigde zekerheden bestaan. De DGA denkt daar anders over en beroept zich onder meer op de lezing van zijn toenmalige advocaat.

Indien de DGA al op alle punten (het bestaan van de vordering én van de pretense zekerheden) gelijk zou hebben, dan zouden die pretense vorderingen batig gerangschikt zijn en dan zou er een zeer aanzienlijke uitdeling op die vorderingen plaats kunnen hebben. Die opbrengsten zouden dan in het privé faillissement van de DGA vallen. Wat ook in de boedel van het privé faillissement van de DGA behoort te vallen is de eventuele opbrengst van een door de DGA zélf ingestelde (en in de lucht gehouden) aansprakelijkheid van curatoren q.q. en pro se. Volgens de DGA zouden zij aansprakelijk zijn omdat zij – naar zijn zeggen – het aanbod tot een surseanceakkoord zouden "hebben gesaboteerd". Dit laatste is in de visie van curatoren

complete onzin. Maar het feit dat de vordering in de lucht wordt gehouden -recentelijk is de verjaring van de vordering door de DGA gestuit- betekent dat de DGA van mening is dat deze vorderingen geldswaarde hebben. De conclusie is dan vervolgens dan wel dat deze pretense - in de optiek van de DGA bestaande - vorderingen alsdan een vermogensbestanddeel van de boedel in het privé faillissement vormen.

De diverse vorderingen over en weer kunnen ertoe leiden dat de onderhavige faillissementen nog jaren voortduren als gevolg van te voeren gerechtelijke procedures. Curatoren en hun medecuratoren mrs. Kemps (curator in het faillissement van de echtgenote van de DGA), Arends (curator in het faillissement van de DGA) en Michielsen (curator van Peter van Leeuwen Holding BV) hebben getracht om de 'Gordiaanse knoop' door te hakken en hebben overeenstemming bereikt over de tekst van een vaststellingsovereenkomst waarbij alle vorderingen over en weer van DGA, zijn echtgenote en de failliete concernvennootschappen zijn betrokken.

Dat de VSO uiteindelijk niet is getekend, is het gevolg van de opstelling van de DGA die aan zijn medewerking aan de VSO de eis stelt dat hij *schuldenvrij* zijn privé faillissement kan verlaten én dat zijn kinderen een deel van de opbrengst van de 'Van Leeuwen c.s. vordering' krijgen omdat zij daartoe (voor een voor curatoren onbekend deel) toe gerechtigd zouden zijn. De eis 'schuldenvrij het faillissement uit' is evenwel niet realistisch omdat er buiten de vorderingen van curatoren (waarvan afstand zou worden gedaan) er nog rond de € 9 miljoen aan vorderingen resteert in het privé faillissement van de DGA. Na beëindiging van van zijn privé faillissement herleven dus de resterende vorderingen. Curatoren zien ook niet op basis waarvan de kinderen aanspraak zouden hebben op een betaling uit enige boedel.

Vanwege het gemak waarmee de DGA aansprakelijkheden uitdeelt en in de lucht houdt, is het begrijpelijk dat de curator in zijn privé faillissement de instemming van de DGA wil bij een te sluiten VSO (net zo als mr. Kemps instemming eiste van de echtgenote van de DGA bij het doen van afstand van haar aandeel in de 'Van Leeuwen c.s. vordering').

Nu er géén VSO kan worden overeengekomen, zal er op andere wijze getracht moeten worden om de pretense aanspraken te adresseren. Het is, zoals hiervoor opgemerkt, mogelijk dat daarover geprocedeerd moet worden. Mogelijk ook dat de betrokken R-C's hier in positieve zin een rol kunnen vervullen om tot een oplossing te komen.

Feit is dat de DGA op dit moment de eerste stap in de afwikkeling tegen houdt door onrealistische eisen te stellen aan een VSO die reeds door alle curatoren is uit onderhandeld. Het is evident dat zijn privé faillissement niet kan worden afgewikkeld zolang er géén duidelijkheid is omtrent de opbrengst van zijn aandeel in de 'Van Leeuwen c.s. vordering'. Het is eveneens evident dat die pretense vordering (naar zeggen van de DGA geseceerd met pandrechten en op 22 concernvennootschappen die hoofdelijk aansprakelijk zouden zijn voor de nakoming) tot de boedel in zijn privé faillissement behoren.

10.3 Indiening volgend verslag

28 april 2023

Toelichting:

Bij aanvangsverslag:

Directie en Organisatie

Sag. VI was onderdeel van het concern van de familie Geeris. Thans is deze vennootschap onderdeel van de 2SQR-groep (2SQR Holding B.V. en haar deelnemingen).

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 Beheersmaatschappij Floris B.V. (hierna: "Floris") en de daar onder liggende vennootschappen] ten gevolge van de kredietcrisis in zwaar weer gekomen. De familie Geeris heeft Floris en haar deelnemingen overgedragen aan 2SQR. Vanaf 22 juni 2009 is 2SQR Management N.V. bestuurder van Floris. 2SQR heeft naar zeggen veel geld en energie gestoken in Floris en haar deelnemingen en getracht de bestaande problemen op te lossen. Een en ander is uiteindelijk niet gelukt. Naar de oorzaak van een en ander wordt door curatoren nader onderzoek verricht.

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];

Gegevens onderneming: Sagittarius Properties VI B.V.

Faillissementsnummer: 11/811 F

- 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:
 - o Klassische Immobilien Deutschland Beteiligungs GmbH;
 - o Klassische Immobilien Deutschland B.V. en Co Kg [failliet verklaard in Duitsland];

In de toelichting bij het organigram is aangegeven wie binnen de groep tot welk percentage aandelen gerechtigd is.

Oorzaken van de faillissementen

Een fors deel van de verliezen binnen de Floris groep is veroorzaakt doordat intercompany vorderingen op andere tot de “Geeris groep” behorende vennootschappen moesten worden afgewaardeerd. 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 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.

mede namens mr. P.R. Dekker,
mr. O.B.J. Poorthuis, curator

's-Hertogenbosch, 31 oktober 2022

Watson Law B.V.
Hugo de Grootlaan 33
5223 LB 's-Hertogenbosch
Tel.: 088 – 44 02 200
Fax: 088 – 44 02 299
E-mail: o.poorthuis@watsonlaw.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;
- crediteurenoverzicht.