

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

Datum: 10 januari 2019	Nummer: 4
Gegevens onderneming	German Supermarkets Sagittarius Properties II B.V.
Faillissementsnummer	F.01/13/868
Datum uitspraak	10 september 2013
Curatoren	mr. P.R. Dekker, advocaat te Rosmalen mr. O.B.J. Poorthuis, advocaat te 's-Hertogenbosch mr. C. Schollen-den Besten
R-C	
Activiteiten onderneming	Handel in eigen onroerend goed.
Omzetgegevens	-
Personeel gemiddeld aantal	0
Gerealiseerd actief	€ 159.650,04
Saldo einde verslagperiode	€ 4.078,63
Verslagperiode	30 oktober 2017 t/m 16 december 2018

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.

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 volledig 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	90% van de aandelen zijn in handen van Beheersmaatschappij Floris B.V., de overige 10% is in handen van Romano B.V. Bestuurder is 2SQR Management N.V. Zie organigram .
1.2 Winst en verlies	2011: - € 54.718,-
1.3 Balanstotaal	2011: € 1.058.530,- 2010: € 1.858.713,-
1.4 Lopende procedures	n.v.t.
1.5 Verzekeringen	n.v.t.



1.6 Huur	n.v.t.
1.7 Oorzaak faillissement	Failliet maakt onderdeel uit van de Floris groep. Het faillissement is het gevolg van het faillissement van Beheersmaatschappij Floris B.V.
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	De vennootschap is eigenaar van onroerend goed aan de Brohltalstrasse 52, 566659 Burgbrohl. Het betreft een leegstaand gebouw waarin een supermarkt gevestigd was. De curator is bezig met de verkoop van het onroerend goed. Verslag 2: Het onroerend goed is inmiddels verkocht.
3.2 Verkoopopbrengst	Nog niet gerealiseerd. Verslag 2: Het onroerend goed is verkocht voor een bedrag van € 170.000. Op de koopsom dienen nog kosten in mindering te worden gebracht voor onder meer de zgn. grondgebonden "Zwangssicherungshypothek" van Ortsgemeinde Burgbohl. Deze kosten bedragen naar verwachting circa € 20.000.
3.3 Hoogte hypotheek	NIBC heeft een geldlening verstrekt aan meerdere partijen waaronder Sag II. De vordering van NIBC bedraagt circa € 5mio. Met NIBC is een boedelbijdrage van 50% afgesproken. Daarnaast is afgesproken dat ter afwering van een executie door de gemeente te grondlasten worden betaald en in mindering strekken op de opbrengst. Verslag 2: De netto-opbrengst van het onroerend goed bedraagt circa € 150.000. De netto-opbrengst wordt 50/50 verdeeld tussen de boedel en de hypotheekhouder. De boedel ontvangt na aftrek verkoopkosten (o.m. Duitse advocaat) een boedelbijdrage van circa € 64.000. De financiële afwikkeling heeft ten tijde van het tweede verslag plaatsgevonden, maar is nog niet in het financieel verslag verwerkt. Verslag 3: De opbrengst van het onroerend goed is verwerkt. Zie financieel verslag.
3.4 Boedelbijdrage	
3.5 Werkzaamheden	Financiële afwikkeling verkoop onroerend goed. Bedrijfsmiddelen
3.6 Beschrijving	n.v.t.



3.7 Verkoopopbrengst	n.v.t.
3.8 Boedelbijdrage	n.v.t.
3.9 Bodemvoorrecht fiscus	n.v.t.
3.10 Werkzaamheden	n.v.t.

Vorraden / onderhanden werk

3.11 Beschrijving	n.v.t.
3.12 Verkoopopbrengst	n.v.t.
3.13 Boedelbijdrage	n.v.t.
3.14 Werkzaamheden	n.v.t.

Andere activa

3.15 Beschrijving	n.v.t.
3.16 Verkoopopbrengst	n.v.t.
3.17 Werkzaamheden	n.v.t.

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren	Niet van toepassing.
4.2 Opbrengst tot heden	n.v.t.
4.3 Boedelbijdrage	n.v.t.
4.4 Werkzaamheden	n.v.t.

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)	RBS heeft een vordering ingediend van € 209,72.
5.2 Leasecontracten	n.v.t.
5.3 Beschrijving zekerheden	n.v.t.
5.4 Separatistenpositie	n.v.t.
5.5 Boedelbijdrage	n.v.t.
5.6 Eigendomsvoorbehoud	n.v.t.
5.7 Retentierechten	n.v.t.
5.8 Reclamerechten	n.v.t.

6. Doorstart / voortzetten onderneming

Voortzetten

6.1 Exploitatie / zekerheden	n.v.t.
6.2 Financiële verslaglegging	n.v.t.
6.3 Werkzaamheden	n.v.t.

Doorstart

6.4 Beschrijving	n.v.t.
6.5 Verantwoording	n.v.t.
6.6 Opbrengst	n.v.t.
6.7 Boedelbijdrage	n.v.t.
6.8 Werkzaamheden	n.v.t.

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht	voldaan
7.2 Depot jaarrekeningen	voldaan
7.3 Goedk. verkl. Accountant	n.v.t.
7.4 Stortingsverpl. Aandelen	niet relevant i.v.m. verjaring actie



7.5 Onbehoorlijk bestuur
7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

De curator is gestuit op een paulianeuze transactie tussen Sagittarius II en ITB SBW Pinneberg B.V. Terzake die transactie is er eveneens sprake van verboden "selbsteintritt".

Op 20 oktober 2015 heeft de curator ITB SBW Pinneberg gesommeerd om mee te werken aan de (feitelijke) teruglevering van het Onroerend Goed aan de boedel van Sagittarius II.

Ten tijde van het onderhavige verslag beproeven partijen de mogelijkheden voor een regeling. Mocht er geen regeling tot stand komen, dan zal de curator de rechter-commissaris een machtiging vragen om een procedure te mogen starten.

Verslag 2:

Ten tijde van het tweede verslag zijn partijen nog in gesprek over een mogelijke regeling.

Partijen hebben afgesproken dat curatoren daartoe een voorstel zullen doen.

Verslag 3:

De curator heeft begin 2017 een gesprek gehad met vertegenwoordigers van ITB SBW Pinneberg/Ten Brinke (hierna Ten Brinke). Nadien heeft de curator hen nog diverse keren benaderd om te bezien of er een regeling zou kunnen worden getroffen, maar tot dusver zonder resultaat. De curator is zich aan het beraden op de verder te nemen stappen. Het starten van een procedure behoort tot de mogelijkheden.

Verslag 4:

In aanvulling op hetgeen hiervoor over de kwestie Ten Brinke is geschreven volgt hierna een nadere toelichting. Deze toelichting is ook opgenomen in het faillissementsverslag van Beheersmaatschappij Floris B.V.

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 onder meer 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 vanuit Floris c.s. is dat Ten Brinke geen vordering had en dus niet had mogen executeren.

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 "Vollstreckungsgegenklage" 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 in 2015 een schikking getroffen terzake de zogenaamde "Volstreckungsgegenklage". Die procedure zou worden gestaakt. Partijen dragen hun eigen kosten. De materiele standpunten van partijen zouden overeind blijven, zodat curatoren alsnog acties richting Ten Brinke c.s. zouden kunnen ontwikkelen en Ten Brinke c.s. daar op hun beurt nog verweer tegen zouden kunnen voeren.



De getroffen regeling kon in 2015 niet worden geëffectueerd. 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 weigerde 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 beoogden de regeling alsnog tot stand te laten komen. Curator hebben een en ander onderzocht.

Deze Vollstreckungsgegenklage 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 kort voor het vierde faillissementsverslag is Geeris niet bereid gebleken om zijn medewerking te verlenen aan de tot stand gekomen schikking.

In overleg met een Duitse advocaat zou mogelijk wel een oplossing gevonden voor dit probleem. Dat bleek uiteindelijk niet het geval. Het is uiteindelijk niet mogelijk gebleken om tot een alternatieve oplossing te komen, buiten de heer Geeris om. Met andere woorden er dient of alsnog een regeling te komen of er dient verder te worden geprocedeerd.

Vlak voor het vierde verslag heeft er wederom een gesprek tussen curatoren en Ten Brinke plaatsgevonden. Inmiddels bleek ook de heer Geeris 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 4^e verslag inzake Sag II heeft echter Ten Brinke desgevraagd 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 ter zake de Vollstreckungsgegenklage. Bij voorkeur een alles omvattende regeling waarbij ook de kwesties Sag II en Sag VII geregeld kunnen worden.

Sag VII is failliet sinds 4 december 2018. In dit faillissement is gebleken dat ruim voor datum faillissement alle aanwezige vastgoed – behoudens een enkel perceel – is verkocht. Van de opbrengst van € 950.000,- voor onroerend goed is een bedrag van circa € 450.000,- zonder titel naar Ten Brinke is gegaan. Het restant zou zijn uitbetaald aan de bestuurder van Sag VII, de heer Rob Lange. Curatoren hebben nog niet kunnen vaststellen wat de titel voor deze betalingen is geweest. Die informatie is opgevraagd bij Ten Brinke en Rob Lange, maar nog niet verschaft. Curatoren hebben dit derhalve nog in onderzoek.

Lukt het niet om een algehele regeling te treffen 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 uitgediept.



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 te Amsterdam.

7.7 Werkzaamheden

Verslag 4:

Beraad verdere stappen ITB SBW Pinnberg/Ten Brinke Treffen regeling en/of procederen

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 76.705,73. Dit bedrag heeft betrekking op uit hoofde van de door de rechter-commissaris toegestane kostenconsolidatie door gelieerde vennootschappen voorgeschoten bedragen.

Verslag 4:

De boedelvorderingen van gelieerde partijen op failliet uit hoofde van de door de rechter-commissaris toegestane kostenconsolidatie bedraagt in totaal € 76.846,59.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

De fiscus heeft een vordering ingediend van € 6.284,-.

8.3 Pref. vord. van het UWV

Niet van toepassing.

8.4 Andere pref. Crediteuren

Niet van toepassing.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

Ten tijde van het eerste verslag hebben 4 concurrente crediteuren een vordering ingediend bij de curatoren, waarvan er één door de curatoren wordt betwist.

Voorts is sprake van een concurrente vordering uit hoofde van (medehoofdelijkheid) voor de schuld van 2SQR Participatiemaatschappij B.V. aan 2SQR Holding B.V. € 9.580.856,79.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

De totale som aan voorlopig erkende concurrente vorderingen bedraagt € 11.727.898,82. De ingediende externe en door de curatoren betwiste concurrente vordering bedraagt € 7.063.459,-. Deze vordering is ingediend door de heer P.A.J. van Leeuwen en betreft een vordering uit hoofde van medehoofdelijkheid.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

8.8 Werkzaamheden

Inventariseren crediteuren.

9. Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

In Duitsland is een "Vollstreckungsgegenklage" (in wezen executiegeschil) aanhangig tegen Ten Brinke GmbH & Co. Industriebauten KG v.d.d. Ten Brinke GmbH, v.d.d. GF Hendrik Johan Ten Brinke (hierna te noemen: Ten Brinke c.s.). In wezen betreft het hier een executiegeschil. Dit executiegeschil is aanhangig gemaakt door de heer L.G.M.R. Geeris, Geeris Immobilen Neu-Isenburg B.V. & Co. KG, Geeris Holding Nederland B.V., Geeris Immobilen Management B.V., beheersmaatschappij Floris B.V. (hierna: Floris) & Saggitaris Properties II B.V. (hierna: Sag II)

Vanwege de splitsing van de Geeris-groep die in 2009 heeft plaatsgevonden zijn de laatste twee vennootschappen terecht gekomen in de zogenaamde 2SQR-groep, waarvan inmiddels het overgrote deel van de vennootschappen failliet is en mr. P.R. Dekker en ondergetekende als curator zijn aangesteld. De andere hiervoor



genoemde vennootschappen alsmede de heer Geeris in privé verkeren ook in staan faillissement. Daarvan zijn mr. A van der Schee (Van Benthem & Keulen) en S.M.M. van Dooren (Holla), de curatoren.

Floris en Sag II zijn partij in de hiervoor genoemde Vollstreckungsgegenklage.

Ten Brinke c.s. zijn op basis van een zogenaamde Gründbucheinschreibung (Duitse rechtsfiguur enigszins vergelijkbaar met de Nederlandse hypotheek) begonnen om onroerend goed van Geeris c.s. te executeren. Daartegen heeft men zich verzet. Vanwege het feit dat alle genoemde partijen in de overeenkomst betrokken zijn die ten grondslag ligt aan de Gründbucheinschreibung zijn al deze partijen in verzet gekomen tegen deze executiemaatregelen. Voor Geeris c.s. was – voor faillissement - het verzet tegen de executie door Ten Brinke c.s. opportuun. Ten eerste betwistte men de hoogte van vordering van Ten Brinke c.s. Daarnaast wilde men ook niet dat het onroerend goed als zodanig geëxecuteerd werd. Men wilde de exploitatie daarvan voortzetten.

Ook voor Floris geldt dat, vóór faillissement van Floris al is 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.

Curatoren zijn in overleg met Ten Brinke en te bezien of er een minnelijke regeling kan worden getroffen. Mocht dat niet het geval zijn dan ligt het voor de hand een procedure op te starten. Daartoe zal alsdan machtiging van de rechter-commissaris worden gevraagd.

Verslag 4:
Zie onder 7.6.

- 9.2 Aard procedure
- 9.3 Stand procedure
- 9.4 Werkzaamheden

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

Tussen de curatoren en Ten Brinke is een schikking met gesloten beurs getroffen. Aan deze schikking is nog geen uitvoering gegeven, aangezien één van de partijen aan de zijde van Geeris c.s., te weten Geeris Immobilien Neu-Isenburg B.V. & Co. KG enkel door de heer Geeris kan worden gebonden. Vooralsnog is de heer Geeris niet bereid om zijn medewerking aan de schikking te verlenen. Partijen zijn nog in overleg om alsnog te komen tot een afwikkeling. Ten tijde van dit verslag is niet zeker of uitvoering zal kunnen worden gegeven aan de bereikte regeling. Mogelijk dient (alsnog) voort geprocedeerd te worden.

Verslag 2:

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.

Verslag 3:

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

Verslag 4:
Zie 7.6.



10. Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Verslag 6:

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

10.2 Plan van aanpak

~~-Verkoop o.g.~~

- Treffen regeling en/of opstarten procedure (zie 7.6)

Bij niet slagen, voortzetting Vollstreckungsgegenklage en opstarten procedures vanuit Sag II en Sag VII tegen Ten Brinke c.s.

10.3 Indiening volgend verslag

11 juli 2019

10.4 Werkzaamheden

Zie 10.2 van dit verslag.

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

's-Hertogenbosch, 10 januari 2019

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.