

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

**Datum: 29 september 2020**

**Nummer: 4**

Gegevens onderneming:

**Sagittarius Properties VII B.V.**

Faillissementsnummer:

F.01/18/351

Datum uitspraak:

4 december 2018

Curatoren:

mr. P.R. Dekker  
mr. O.B.J. Poorthuis

Rechter-commissaris:

mr. C. Schollen-den Besten

Activiteiten onderneming:

Holding activiteiten

De vennootschap investeerde in en ontwikkelde onroerend goed

Omzetgegevens:

Gerealiseerd actief:

**€ 60.074,84**

Saldo einde verslagperiode:

**€ 48.505,41**

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.

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
- Bestuurder en 90% aandeelhouder is Leonardo Participations Vught B.V., welke vennootschap op 4 oktober 2011 in staat van faillissement is verklaard. De resterende 10% van de aandelen was in handen van Romano B.V. waarvan de heer Rob Lange 100% aandeelhouder en bestuurder is. Romano B.V. was bestuurder van Sag VII tot 14 december 2009 en alleen/zelfstandig bevoegd.
- Bestuurder van Leonardo Participations Vught B.V. is 2SQR Management N.V., welke vennootschap op 11 september 2012 in staat van faillissement is verklaard. Bestuurder van 2SQR Management N.V. is 2SQR Holding B.V. 2SQR Holding B.V. is in staat van faillissement verklaard op 3 januari 2012.
- 1.2 Winst en verlies In onderzoek
- 1.3 Balanstotaal In onderzoek
- 1.4 Lopende procedures Curatoren zijn niet gestuit op lopende procedures.
- 1.5 Verzekeringen Voor zover curatoren bekend is er geen sprake van verzekeringen.
- 1.6 Huur Voor zover curatoren bekend is er geen sprake van huur.
- 1.7 Oorzaak faillissement Sag VII investeerde - daartoe voor €1,2 miljoen gefinancierd door Beheersmaatschappij Floris B.V. - in (de ontwikkeling van) percelen grond te Egelsbach (Duitsland). Deze ontwikkeling is op niets uitgelopen. De percelen zijn in 2009 terug verkocht aan de oorspronkelijke verkopers. De opbrengst van die terug verkoop - van naar verluid circa € 950.000,- - is, voor zover voor curatoren ten tijde van het aanvangsverslag zichtbaar is, niet aan Sag VII en/of haar crediteuren ten goede gekomen.

## 2. Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faill. Niet van toepassing
- 2.2 Aantal in jaar voor faill. Niet van toepassing
- 2.3 Datum ontslagaanzegging Niet van toepassing
- 2.4 Werkzaamheden Geen

## 3. Activa

- 3.1 Beschrijving
- Op de balans van Sag VII stonden tot in 2009 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 op basis daarvan € 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 aan curatoren verschaft. Curatoren hebben een en ander derhalve nog in onderzoek.

Een klein perceel grond te Egelsbach is nog eigendom van failliet.

3.2 Verkoopopbrengst € 60.000,-- waarvan €40.000,-- gegarandeerd en € 20.000,-- onder voorwaarden.

Curatoren merken op dat vanwege de verkoop in Duitsland pas bij de levering van het onroerend goed de verkoop met zekerheid rond is. Naar Duits recht kan een koper van commercieel vastgoed onder de verkoop uit zolang de levering niet heeft plaatsgevonden dan wel er specifieke maatregelen - notarieel - zijn getroffen om nakoming te garanderen.

De koopprijs is aangepast naar € 60.000,-- zonder voorwaarden. Op 15 mei 2019 heeft de "Begründung" van de koopovereenkomst in Frankfurt am Main plaatsgevonden. In Duitsland verloopt de verkoop en levering van vastgoed anders dan in Nederland. Naar verwachting zal de levering evenwel uiterlijk binnen twee maanden zijn geëffectueerd en de koopsom op de boedelrekening worden bijgeschreven.

Verslag 3:

De koopsom is bijgeschreven op de boedelrekening.

3.3 Hoogte hypotheek Twee "Grundbucheinschreibungen" (Zekerheid naar Duits recht) van samen circa € 50.000,-- . Koper koopt het perceel belast, dus met handhaving van de ingeschreven zekerheden. Koper dient zelf voor de afwikkeling van de doorhaling zorg te dragen.

3.4 Boedelbijdrage Niet van toepassing

3.5 Werkzaamheden ~~Afwikkeling-verkoop.~~  
Ontvangst-koopsom. Afgewikkeld.

Bedrijfsmiddelen

3.6 Beschrijving Niet van toepassing



3.7 Verkoopopbrengst	Niet van toepassing
3.8 Boedelbijdrage	Niet van toepassing
3.9 Bodemvoorrecht fiscus	Niet van toepassing
3.10 Werkzaamheden	Geen

#### Vorraden/onderhanden werk

3.11 Beschrijving	Niet van toepassing
3.12 Verkoopopbrengst	Niet van toepassing
3.13 Boedelbijdrage	Niet van toepassing
3.14 Werkzaamheden	Geen

#### Andere activa

3.15 Beschrijving	Niet van toepassing
3.16 Verkoopopbrengst	Niet van toepassing
3.17 Werkzaamheden	Niet van toepassing

### **4. Debiteuren**

#### 4.1 Omvang debiteuren

Er is geen sprake van handelsdebiteuren.

Volgens de administratie bestaat er nog recht op een Duitse BTW teruggave van circa € 23.000,--. Curatoren hebben de Duits fiscus gevraagd naar de stand van zaken en zijn ten tijde van het aanvangsverslag nog in afwachting van een reactie van de Duitse fiscus.

#### Verslag 3:

Er is nog geen reactie van de Duitse fiscus ontvangen. De curator heeft een herinnering gestuurd maar nog geen inhoudelijke terugkoppeling ontvangen.

#### **Verslag 4:**

**Tot op heden heeft de Duitse fiscus niet gereageerd. De curator heeft een Duitse advocaat gevraagd om bij de Duitse fiscus te informeren.**

4.2 Opbrengst tot heden	Niet van toepassing
4.3 Boedelbijdrage	Niet van toepassing
4.4 Werkzaamheden	Afwachten reactie Duitse fiscus.

**Afwachten reactie Duitse advocaat**

### **5. Bank/zekerheden**

5.1 Vordering van bank(en)	Niet van toepassing
5.2 Leasecontracten	Niet van toepassing
5.3 Beschrijving zekerheden	Niet van toepassing
5.4 Separatistenpositie	Niet van toepassing
5.5 Boedelbijdrage	Niet van toepassing
5.6 Eigendomsvoorbehoud	Niet van toepassing



5.7 Retentierechten	Niet van toepassing
5.8 Reclamerechten	Niet van toepassing
5.9 Werkzaamheden	Geen

## 6. Doorstart/voortzetten onderneming

### Voortzetten

6.1 Exploitatie/zekerheden	Niet van toepassing
6.2 Financiële verslaglegging	Niet van toepassing
6.3 Werkzaamheden	Geen

### 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	Geen

## 7. Rechtmatigheid

### Verslag 3:

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	De eerste indruk van curatoren is dat de boekhoudplicht naar behoren is nagekomen. Zij het dat de laatste jaren geen boekhouding meer is gevoerd, zodat er geen recente/bijgewerkte gegevens beschikbaar zijn. Daardoor geeft de administratie geen goed beeld van de rechten en plichten van de vennootschap.
7.2 Depot jaarrekeningen	2011: 5 oktober 2012 2010: 26 januari 2012 2009: 31 januari 2011 2008: 29 januari 2010 2007: 14 juli 2008
7.3 Goedk. verklaring accountant	Niet van toepassing
7.4 Stortingsverpl. aandelen	Voor zover de aandelen niet zouden zijn volgestort is een eventuele vordering uit hoofde daarvan inmiddels verjaard. Bovendien is een van de aandeelhouders (met 90%) failliet.
7.5 Onbehoorlijk bestuur	In onderzoek
7.6 Paulianeus handelen	In onderzoek
7.7 Werkzaamheden	Onderzoek rechtmatigheid

## 8. Crediteuren



8.1 Boedelvorderingen Ten tijde van het aanvangsverlag is er nog geen sprake van boedelvorderingen.

Verslag 3:

De boedelvorderingen bedragen in totaal € 24.557,83.

8.2 Pref. vord. van de fiscus De Belastingdienst heeft ten tijde van het aanvangsverlag nog geen vorderingen ingediend.

Verslag 3:

De totale ingediende vordering van de fiscus bedraagt € 49.738,00.

8.3 Pref. vord. van het UWV

Niet van toepassing

8.4 Andere pref. crediteuren

Ten tijde van het aanvangsverlag is er geen sprake van vorderingen van andere preferente crediteuren.

8.5 Aantal conc. crediteuren

De vordering van Beheersmaatschappij Floris B.V. bedraagt circa € 2,2 miljoen (hoofdsom van € 1,2 miljoen + rente tot aan datum faillissement), de vordering van German Supermarkets "Sagittarius" Properties II B.V. bedraagt € 5.674,08 (hoofdsom van € 3.621,-- + rente tot aan datum faillissement) en de vordering van 2SQR Participatiemaatschappij B.V. bedraagt € 4.898,73 (hoofdsom van € 2.915,-- + rente tot aan datum faillissement). Die vorderingen zijn ingediend.

Volgens de administratie zou er daarnaast nog een bedrag van circa € 50.000,-- aan overige concurrente crediteuren zijn, maar er hebben ten tijde van het aanvangsverlag nog geen andere crediteuren een vordering ingediend.

8.6 Bedrag conc. crediteuren

Zie 8.5.

Verslag 3:

€ 2.216.979,47

8.7 Verwachte wijze afw.

Onbekend.

8.8 Werkzaamheden

Onderzoek crediteuren.

## 9. Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

Niet van toepassing

9.2 Aard procedure

Niet van toepassing

9.3 Stand procedure

Niet van toepassing

9.4 Werkzaamheden

Geen

## 10. Overig

10.1 Termijn afwikkeling faill.

De curatoren bewaken de voortvarende afwikkeling van het faillissement. Een termijn van afwikkeling valt evenwel nog niet te geven.

10.2 Plan van aanpak

Zie de hiervoor genoemde werkzaamheden.

10.3 Indiening volgend verslag

**29 maart 2021**



#### 10.4 Werkzaamheden

Zie de hiervoor genoemde werkzaamheden.

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

's-Hertogenbosch, 29 september 2020

Van Iersel Luchtman N.V.  
Postbus 44  
5201 AA 's-Hertogenbosch

T: 088 - 90 80 800

F: 088 - 90 80 600

E: [o.poorthuis@vil.nl](mailto:o.poorthuis@vil.nl)

Bijlage:

- > tussentijds financieel verslag

*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, staan curatoren niet in voor de volledigheid en de 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.*