

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

**Datum: 31 oktober 2022**

**Nummer: 6**

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: **€ 43.772,26**

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.

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 geeffectueerd 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.

3.6 Beschrijving Bedrijfsmiddelen  
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.

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

**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

	<u>Voortzetten</u>
6.1 Exploitatie/zekerheden	Niet van toepassing
6.2 Financiële verslaglegging	Niet van toepassing
6.3 Werkzaamheden	Geen

	<u>Doorstart</u>
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 aanvangsverslag 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 aanvangsverslag 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 aanvangsverslag 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 aanvangsverslag 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.

## Verslag 6: 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 geduid.

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 gecureerd 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  
10.4 Werkzaamheden

**28 april 2023**

Zie de hiervoor genoemde werkzaamheden.

mede namens mr. P.R. Dekker,



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](mailto:o.poorthuis@watsonlaw.nl)

Bijlage:

- tussentijds financieel verslag;
- overzicht crediteuren

*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.*