VANIERSEL
LUCHTMAN
ADVOCATEN

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

Datum: **10 oktober 2019**	Nummer: **7**
Gegevens onderneming	De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **German Supermarkets "Sagittarius" Properties IV B.V.** (hierna: "Sag. IV") 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 17181680. Hierna: "Sag. IV".
Faillissementsnummer	11//708 F
Datum uitspraak	04-10-2011
Curatoren	mr. P.R. Dekker mr. O.B.J. Poorthuis
R-C	mr. C. Schollen-den Besten
Activiteiten onderneming	Op basis van de Kamer van Koophandel: Holding en financiering, het verkrijgen, beheren, exploiteren, vervreemden, ontwikkelen en (ver)leasen van registergoederen. Sag. IV is verhuurder van een zestal winkelcentra in Duitsland.
Omzetgegevens	2010 -/- € 1.632.398,-- 2009 -/- € 1.666.410,-- 2008 € 1.654.087,-- 2007 -/- € 1.425.092,--
Personeel gemiddeld aantal	0
Gerealiseerd actief (incl. derden)	**€ 17.745.117,95**
Saldo einde verslagperiode	**€ 2.063.095,94**
Verslagperiode	**17 december 2018 t/m 4 september 2019**

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

---

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie	Zie organigram en toelichting aan het einde van dit verslag.		
1.2 Winst en verlies	2010	-/-	€ 358.693,--
	2009	-/-	€ 1.265.644,--
	2008		€ 205.897,--
	2007	-/-	€ 680.780,--
1.3 Balanstotaal	2010	-/-	€ 21.421.024,--
	2009	-/-	€ 21.502.593,--
	2008		€ 22.699.250,--
	2007	-/-	€ 22.864.262,--

1.4 Lopende procedures

Ten tijde van het faillissement was er geen sprake van lopende procedures.

SNS Property Finance (de hypotheekhouder, zie 5) heeft in Duitsland een secundaire insolventieprocedure aangevraagd. Curatoren hebben aan SNS aangegeven zich daartegen te zullen verzetten omdat een grond daarvoor ontbreekt. SNS Property Finance heeft haar verzoek ingetrokken.

1.5 Verzekeringen

Het vastgoed is inmiddels verzekerd door de hypotheekhouder die ook het belang daarbij heeft.

1.6 Huur

Sag. IV huurt zelf niet. Sag. IV verhuurt in Duitsland vastgoed op zes verschillende locaties. De gezamenlijke huurinkomsten bedragen op basis van de conceptjaarrekening 2010 € 1.632.398,-- per jaar.

Curatoren beheren de huurportefeuille. Tot die werkzaamheden behoren o.a.: het controleren van de Duitse beheerders, het incasseren van de huurinkomsten en fiscaal beheer. Met name deze beheerswerkzaamheden zijn arbeidsintensief door het aantal verhuurde objecten en huurders.

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 ontwikkelingen in de onroerendgoedmarkt.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement 0
2.2 Aantal in jaar voor faillissement 0

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving
3.2 Verkoopopbrengst

Sag. IV bezit vastgoed. Zie toelichting.
Nog niet van toepassing.

Verslag 3:
Het onroerend goed is verkocht. In onderstaand overzicht worden de verkoopopbrengsten per object weergegeven. De gegenereerde verkoopopbrengsten zijn, onder aftrek van de boedelbijdragen, toegekomen aan de hypotheekhouder. Zie hiervoor onderdeel 3.4 van het verslag. De verkoopkosten die zijn gemaakt ter zake het inschakelen van een Duitse advocaat zijn ook door de hypotheekhouder betaald.



	Moormerland I	€ 2.100.000,-
	Schüttorf	€ 7.000.000,-
	Moormerland II	€ 720.000,-
	Hesel	€ 1.350.000,-
	Emden-Borssum	€ 2.500.000,-
	Hemmoor	€ 330.000,-
	Totaal	€ 14.000.000,-
3.3 Hoogte hypotheek	Zie toelichting.	
3.4 Boedelbijdrage	~~Curatoren overleggen met SNS Property Finance over de hoogte van de boedelbijdrage.~~	
	Verslag 3: Curatoren zijn met SNS Property Finance een boedelbijdrage overeengekomen van 2,5% over de bruto verkoopopbrengst. De boedel heeft in het kader van de verkoop van het onroerend derhalve (2,5% x € 14.000.000,00):	
	€ 350.000,00 (exclusief 19% Mwst.).	
3.5 Werkzaamheden	~~Verkoop vastgoed.~~ ~~Overleg SNS Property Finance over boedelbijdrage.~~ 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.	
	Voorraden / onderhanden werk	
3.11 Beschrijving	Niet van toepassing.	
3.12 Verkoopopbrengst	Niet van toepassing.	
3.13 Boedelbijdrage	Niet van toepassing.	
	Andere activa	
3.15 Beschrijving	Niet van toepassing.	
3.16 Verkoopopbrengst	Niet van toepassing.	

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren	Curatoren hebben de omvang van de debiteurenportefeuille in onderzoek. De vorderingen van Sag. IV bestaan hoofdzakelijk uit huurvorderingen. Failliet heeft vorderingen uit hoofde van kostenconsolidatie op gelieerde (eveneens gefailleerde) vennootschappen.
4.2 Opbrengst	Curatoren trachten de maandelijkse huur van na datum faillissement te incasseren. Op het moment van het aanvangsverslag hebben curatoren € 300.195,41 aan huurinkomsten geïnd. Verslag 2: Ten tijde van het 2e verslag hebben curatoren € 650.921,88 aan huurinkomsten geïnd. Verslag 3: Vanaf de faillissementsdatum hebben curatoren €3.129.926,58 aan huurinkomsten geïnd.



	Verslag 6: Uit hoofde van de kostenconsolidatie heeft failliet een vordering van € 125.800,18 op gelieerde vennootschappen.
4.3 Boedelbijdragen	Curatoren overleggen nog met SNS Property Finance over de hoogte van de boedelbijdrage. Curatoren hebben overeenstemming met SNS Property Finance bereikt: zie onderdeel 5.5 van dit verslag.
4.4 Werkzaamheden	~~Onderzoek omvang debiteuren.~~ ~~Incasseren huur.~~ ~~Procedure SNS Property Finance~~
	5. Bank / Zekerheden
5.1 Vordering van bank(en)	Oorspronkelijk was er sprake van een financiering per object. Op enig moment is er echter een zogenaamde "cross-collateral" overeenkomst gesloten op basis waarvan de verschillende groepsvennootschappen onderling voor elkaars schulden werden verbonden. Curatoren hebben de positie van SNS Property Finance in onderzoek.
5.2 Leasecontracten	Niet van toepassing.
5.3 Beschrijving zekerheden	SNS Property Finance heeft hypotheekrechten op verschillende vastgoed. SNS Property Finance pretendeert pandrechten op huren van voor datum faillissement. SNS Property Finance pretendeert pandrechten op diverse bankrekeningen. SNS Property Finance dient de door haar gepretendeerde rechten nog aan curatoren aan te tonen.
5.4 Separatistenpositie	Zie hiervoor.
5.5 Boedelbijdrage	Curatoren overleggen met SNS Property Finance over een boedelbijdrage. Verslag 3: Curatoren zijn met SNS Property Finance een boedelbijdrage van 2,5% van de bruto verkoopprijs overeengekomen. De curatoren hebben in het kader van de verkoop van het onroerend goed in totaal een boedelbijdrage ontvangen van € 350.000,-.
5.6 Eigendomsvoorbehoud	Niet van toepassing.
5.7 Retentierechten	Niet van toepassing.
5.8 Reclamerechten	Niet van toepassing.
5.9 Werkzaamheden	~~Onderzoek separatistenpositie~~ ~~Verdeling huuropbrengsten.~~ ~~Procedure SNS Property Finance~~ Afgewikkeld.
	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.



	Verslag 3: Alle onroerend goed is inmiddels verkocht. Er is derhalve niet langer sprake van het voortzetten van de verhuur van het vastgoed.
6.2 Financiële verslaglegging	Zie 1.6. Financiële verslaglegging vindt plaats middels het faillissementsverslag.
6.3 Werkzaamheden	Niet van toepassing. 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	Niet van toepassing.

7. Rechtmatigheid

Verslag 6:
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	Hieraan lijkt te zijn voldaan.
7.2 Depot jaarrekeningen	2010 slechts in concept gereed 2009 gedeponeerd 31-01-2011 2008 gedeponeerd 29-01-2010 2007 gedeponeerd 14-07-2008
7.3 Goedk. verkl. Accountant	Sag. IV behoeft geen goedkeurende verklaring van een accountant.
7.4 Stortingsverpl. Aandelen	Voor zover de aandelen niet rechtsgeldig zijn volgestort is een rechtsvordering uit hoofde daarvan inmiddels verjaard. **Bovendien verkeert de aandeelhouder in staat van faillissement.**
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 boedelvorderingen: VAT in Duitsland. Vpb in Duitsland
8.2 Pref. vord. van de fiscus	Verslag 3: € 30,-.



	Verslag 4: De fiscus heeft in totaal € 19.138 aan preferente vorderingen ingediend.
8.3 Pref. vord. van het UWV	Niet van toepassing.
8.4 Andere pref. Crediteuren	In onderzoek.
8.5 Aantal concurrente crediteuren	Volgens de administratie van failliet zijn er 31 concurrente crediteuren met een totaalbedrag ad € 1.496.528,54. Voorlopig erkende concurrente vorderingen: 4 Verslag 3: 19 concurrente crediteuren hebben hun vordering ingediend. Een vordering uit hoofde van medehoofdelijkheid van € 7.063.459,- wordt door de curatoren betwist.
8.6 Bedrag concurrente crediteuren	In onderzoek. € 76.992,81 Zie toelichting. Naast de 31 concurrente "handelscrediteuren" zijn er volgens de administratie van failliet nog diverse andere concurrente crediteuren, waaronder circa € 3.000.000,-- (vorderingen plus rente) aan verplichtingen richting de obligatiehouders en € 894.000,-- aan de moedervennootschap Beheersmaatschappij Floris B.V. Verslag 3: Ten tijde van verslag 3 is in totaal een bedrag van €20.862.632,84 aan concurrente vorderingen door de curatoren erkend. De concurrente vordering van € 7.063.459,- uit hoofde van medehoofdelijkheid die door Van Leeuwen is ingediend wordt door de curatoren betwist.
8.7 Verwachte wijze van afwikkeling	Onbekend.
8.8 Werkzaamheden	Onderzoek naar crediteurenposities

9. Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)	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 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.

Verslag 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.

9.2 Aard procedure — Zie 9.1.

9.3 Stand procedure — Zie 9.1.

9.4 Werkzaamheden

10. Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement — ~~Onbekend.~~

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.

10.2 Plan van aanpak

~~Onderzoek omvang debiteuren~~
~~Incasseren huur~~
~~Overleg SNS Property Finance over boedelbijdrage~~
~~Verkoop vastgoed~~
~~Onderzoek separatistenpositie~~
~~Onderzoek nakoming boekhoudplicht~~

~~**Onderzoek onbehoorlijk bestuur**~~
~~**Onderzoek paulianeus handelen**~~
Onderzoek naar crediteurenposities
~~Voortzetting procedure tegen Propertize en SNS Bank~~

10.3 Indiening volgend verslag

10 april 2020

Toelichting:

Directie en Organisatie

Sag. IV 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 zweite 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];

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.

Toelichting op de verplichtingen van Sag. IV

Per 31 december 2010 had Sag. IV de navolgende verplichtingen in haar conceptjaarrekening staan:

German Supermarkets "Sagittarius"Properties IV B.V.

Toelichting op de balans per 31 december 2010

	31-12.2010 €
Passiva	
Eigen vermogen	
Maatschappelijk kapitaal	
90.000 gewone aandelen van nominaal EUR 1,00	90.000
Geplaatst en gestort kapitaal	
18.000 gewone aandelen van nominaal EUR 1,00	18.000
Agioreserve	
Stand per 31 december 2010	- 1.679.653
Resultaat 2010	- 358.693
Stand per 31 december 2010	- 2.038.346

Langlopende schulden

Kredietinstellingen	31-12-2010 €
Betreft een kredietfacilitiet bij SNS Property Finance opgenomen per 4 april 2007.	
De lening loopt 5 jaar. De verschuldigde intrest wordt maandelijks vastgesteld	
op basis van Euribor van de voorafgaande kalendermaand verhoogd met 1,40%.	
Per 1 juli 2009 heeft SNS een renteopslag doorgevoerd van 2%. Per deze datum bedraagt de rente	
1-maands Euribor + 3,40%.	
Het percentage per 31-12-2010 bedraagt 4,182%. Aflossing 2% per jaar.	
Ter afdekking van interestschommelingen is bij de SNS Bank een 10 jarige Interest Rate Swap	



afgesloten voor een hoofdsom ad € 19.000.000, een variabele rente op basis van 3 maands Euribor en een vaste rente ad 4,155%.

Opname	17.731.712
Aflossingsverplichtingen kortlopend	- 387.000
	17.344.712

German Supermarkets "Sagittarius"Properties IV B.V.

Toelichting op de balans per 31 december 2010

Langlopende schulden

	31-12-2010
Overige langlopende schulden	
Obligatielening	
Uitgifte	2.490.000
Waardeaanpassing i.v.m. toekomstige aflossingskoers	74.700
	2.564.700
Naar aflossingsverplichting kortlopend	- 2.564.700
Stand per 31 december 2010	0

Kortlopende schulden

	31-12-2010 €	31-12-2009 €
Kredietinstellingen		
Aflossingsverplichtingen kredietfaciliteit	387.000	387.000
	138	57
	387.138	387.057
Afslossingsverplichting		
Obligatielening	2.564.700	0
Crediteuren		
Saldo per ultimo	155.602	90.910
Belastingen		
Omzetbelasting Duitsland	0	22.773
Omzetbelasting Nederland	29	0
	29	22.773
Aandeelhouder		
Beheersmaatschappij Floris B.V.	894.361	865.274

German Supermarkets "Sagittarius"Properties IV B.V.

Toelichting op de balans per 31 december 2010	31-12-2010 €	31-12-2009 €
Verbonden partijen		
Leonardo Properties Vught B.V.	134.953	129.671
GS Sagittarius Properties B.V.	0	9.396
2SQR Participatiemaatschappij B.V.	180.697	173.747
	315.650	312.814
Overige schulden		
Te betalen rente obligatielening	246.938	72.639



Te betalen rente SNS Swap	1.054.291	447.125
Geeris Investment and Management N.V.	112.486	108.160
Geeris Holding Nederland B.V.	70.022	86.667
Te ontvangen facturen	70.441	92.176
	1.554.178	806.767

Toelichting op schulden Sag. IV

Volgens de balans per 31 december 2010 is er sprake van een te betalen rente op basis van een zogenaamde "swap" voor een bedrag van € 1.054.291,--. Curatoren hebben dit nog in onderzoek.

Er is sprake van uitgegeven obligaties van een totaalbedrag van € 2.490.000,--. In verband met toekomstige aflossingskoersen heeft er een waarde-aanpassing plaatsgevonden van € 74.700,--. Daardoor bedraagt de totale aflossingsverplichting voor de obligaties € 2.564.700,--.

Aan de Beheersmaatschappij Floris B.V. is Sag. IV per 31 december 2010 € 894.361,-- verschuldigd.

Beheersmaatschappij Floris staat borg jegens het gezamenlijke obligatiehouders van obligatieleningen uitgegeven door Sag. IV tot een bedrag van € 2.500.000,--. Beheersmaatschappij Floris garandeert tijdige en volledige aflossing van de hoofdsom, rente en betaling van 3% van de hoofdsom bij expiratie van de lening. Deze verplichting is als garantie opgenomen in de immissieprospectus waarin de obligatielening is beschreven.

Beheersmaatschappij Floris staat voor € 6.000.000,-- garant voor de verplichting van Sag. IV jegens SNS Property Finance (door SNS Property Finance getekend op 5 november 2009).

De totale door Beheersmaatschappij Floris gegeven garanties bedragen ruim € 77.700.000,-- waarvan € 7.200.000,-- ten behoeve van obligatiebeleggers in Sagittarius Properties I, IV en VI Finance. De garantie jegens SNS Property Finance zijn op 17 juni 2009 verstrekt. De reikwijdte van de overeenkomst dienen nog nader door curatoren te worden bestudeerd. Tevens dient te worden bestudeerd hoe deze overeenkomst zich verhoudt tot de door Sagittarius VI uitgegeven obligatieleningen. SNS Property Finance was op de hoogte van de in de immissieprospectus opgenomen garantie waarvan Beheersmaatschappij Floris aan obligatiehouders. Kennelijk heeft SNS Bank een bepaald ongelukkige afgelopen derivatentransactie bij Sag. IV gefinancierd. Voor deze financiering heeft SNS Bank geen dekking. Op 21 september 2011 (2 weken voor faillissement van Sag. IV) heeft SNS Bank de vermeende vordering van € 3.200.000,-- uit de afwikkeling van een tweetal derivatencontracten verkocht aan SNS Property Finance. Enige andere reden dan om te trachten deze vorderingen ten behoeve van SNS Property Finance gevestigde zekerheden te trekken zien curatoren niet. Zo nodig zal de cessie worden vernietigd.

Toelichting op de Vastgoedportefeuille Sag. IV (gekopieerd uit de conceptjaarrekening 2010)

Materiële vaste activa	Aanschaf	Herwaardering	Boekwaarde 31-12-2010
Beleggingspanden			
Moormerland, Karl-Carstens-Str, 11/16	1.371.500	-301.500	1.070.000
Schüttorf, Graf-Egbert-Str.	8.440.000	860.000	9.300.000



Moormerland, Rudolf-Eucken-Str. 24-26	4.220.000	-620.000	3.600.000
Hesel, Im Brink 17	2.741.250	-491.250	2.250.000
Emden-Borssum, Ulmenstr. 3-5	3.480.450	-630.450	2.850.000
Hemmoor, Am Zentrum 4	1.899.000	151.000	2.050.000
Totaal	22.152.200	-1.032.200	21.120.000

Beheer vastgoed

Het technisch beheer van het vastgoed is in handen van Real Immobilien. In 2010 bedroeg de beheersvergoeding € 73.828,--.

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

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

's-Hertogenbosch, 10 oktober 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 concurrente crediteuren.