

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

Datum: 03-08-2012

Nummer: 2

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **German Supermarkets "Sagittarius" 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
Datum uitspraak
Curator
R-C

11//708 F
04-10-2011
mr. O.B.J. Poorthuis en mr. P.R. Dekker
mr. P.P.M. van der Burgt

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

Saldo einde verslagperiode € 533.013,55

Verslagperiode 02-12-2011 tot en met 02-04-2012

Bestede uren in verslagperiode VIL: 213,9 uren D&S: 50,07 uren
Bestede uren in totaal VIL: 273,6 uren D&S: 135,30 uren

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.

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

Sag. IV bezit vastgoed. Zie toelichting.

3.2 Verkoopopbrengst

Nog niet van toepassing.

3.3 Hoogte hypotheek

Zie toelichting.

3.4 Boedelbijdrage

Curatoren overleggen met SNS Property Finance over de hoogte van de boedelbijdrage.

3.5 Werkzaamheden

Verkoop vastgoed.
Overleg SNS Property Finance over boedelbijdrage.

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
3.16 Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.
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.

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.

Ten tijde van het 2^e verslag hebben curatoren € 650.921,88 aan huurinkomsten geïnd.

4.3 Boedelbijdragen

Curatoren overleggen nog met SNS Property Finance over de hoogte van de boedelbijdrage.

4.4 Werkzaamheden

Onderzoek omvang debiteuren.
Incasseren huur.
Overleg SNS Property Finance over boedelbijdrage.

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.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

5.7 Retentierechten

Niet van toepassing.

5.8 Reclamerechten

Niet van toepassing.

5.9 Werkzaamheden

Onderzoek separatistenpositie
Overleg SNS Properties Finance over boedelbijdrage

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	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	
7.1 Boekhoudplicht	In onderzoek.
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.
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	In onderzoek.
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
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.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Onbekend.

8.8 Werkzaamheden

Onderzoek naar crediteurenposities

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

Niet van toepassing.

10. Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Onbekend.

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

10.3 Indiening volgend verslag

Oktober 2012

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:
 - o 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;
 - o Ibim Vastgoed B.V. [surseance per 14 november 2011];
 - o German Supermarkets "Sagittarius" Properties VI B.V. [failliet per 1 november 2011];
 - o German Supermarkets "Sagittarius" Properties VII B.V.;
 - o German Supermarkets "Sagittarius" Properties VIII B.V.;
 - o German Supermarkets "Sagittarius" Properties IX B.V.;
 - o DVZ Duisburg GmbH & Co. Kg.;
 - o DVZ Duisburg zweite GmbH & Co. Kg.;
 - o Vennoot in Eve Now VOF;
 - o 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:
 - 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.

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

Passiva	<u>31-12-2010</u>	€
Eigen vermogen		
<u>Maatschappelijk kapitaal</u>		
90.000 gewone aandelen van nominaal EUR 1,00	<u>90.000</u>	
<u>Geplaatst en gestort kapitaal</u>		
18.000 gewone aandelen van nominaal EUR 1,00	<u>18.000</u>	
<u>Agioreserve</u>		
Stand per 31 december 2010	- 1.679.653	
Resultaat 2010	- 358.693	
Stand per 31 december 2010	<u>- 2.038.346</u>	
Langlopende schulden		
<u>Kredietinstellingen</u>	<u>31-12-2010</u>	€
Betreft een kredietfaciliteit 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	
	<u>17.344.712</u>	

German Supermarkets "Sagittarius" Properties IV B.V.Toelichting op de balans per 31 december 2010

Langlopende schulden	<u>31-12-2010</u>	
<u>Overige langlopende schulden</u>		
<u>Obligatielening</u>		
Uitgifte	2.490.000	
Waardeaanpassing i.v.m. toekomstige aflossingskoers	<u>74.700</u>	
	2.564.700	
Naar aflossingsverplichting kortlopend	- 2.564.700	
Stand per 31 december 2010	<u>0</u>	
Kortlopende schulden	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
<u>Kredietinstellingen</u>		
Aflossingsverplichtingen kredietfaciliteit	387.000	387.000
	138	57
	<u>387.138</u>	<u>387.057</u>
<u>Afslossingsverplichting</u>		
Obligatielening	<u>2.564.700</u>	<u>0</u>
<u>Crediteuren</u>		
Saldo per ultimo	<u>155.602</u>	<u>90.910</u>

Belastingen

Omzetbelasting Duitsland	0	22.773
Omzetbelasting Nederland	29	0
	<u>29</u>	<u>22.773</u>

Aandeelhouder

Beheersmaatschappij Floris B.V.	<u>894.361</u>	<u>865.274</u>
---------------------------------	----------------	----------------

German Supermarkets "Sagittarius" Properties IV B.V.Toelichting op de balans per 31 december 2010

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€

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
	<u>315.650</u>	<u>312.814</u>

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
	<u>1.554.178</u>	<u>806.767</u>

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 immisatieprospectus 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 Immobilen. 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
curator

mr. O.B.J. Poorthuis
curator

's-Hertogenbosch, 3 augustus 2012



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.