

Gecombineerd aanvangsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: F 11/640 en F11/641

Datum:

1 mei 2012

Gegevens onderneming:	<i>Beheersmaatschappij Floris B.V. en Leonardo Properties Vught B.V.</i>
Faillissementsnummer:	<i>F11/640 en F11/641</i>
Datum uitspraak:	<i>13 september 2011</i>
Curator:	<i>O.B.J. Poorthuis en P.R. Dekker</i>
R-C:	<i>P.P.M. van der Burgt</i>

Activiteiten onderneming:	<i>Beheersmaatschappij Floris B.V. : Beheer voeren over ondernemingen, uitgebreide holding en financieringsdoelstelling Leonardo Properties Vught B.V.: Projectontwikkeling (project promotion), beheer en de exploitatie en vervreemding van onroerende goederen, daaronder mede begrepen het voeren van beheer over en/of het deelnemen in andere ondernemingen met gelijk of aanverwant doel.</i>
Personeel gemiddeld aantal:	<i>0</i>

Saldo boedelrekening verslagperiode:	<i>FLORIS € 138.822,56 LEONARDO € 456.318,64</i>
--------------------------------------	--

Verslagperiode:	<i>21 november 2011 t/m 12 maart 2012</i>
Bestede uren in verslag periode:	<i>VIL FLORIS 129,50 DENS FLORIS 189,50 VIL LEONARDO 370,01 DENS LEONARDO 79,33</i>
Bestede uren Totaal:	<i>FLORIS 795,01 LEONARDO 726,49</i>

In dit gecombineerde verslag worden slechts de wijzigingen ten opzichte van het vorige verslag weergegeven. De in het vorige verslag gegeven informatie wordt niet in dit verslag herhaald.

1. **Inventarisatie**
2. **Personeel**
3. **Activa**

ONROERENDE ZAKEN

- 3.1 Beschrijving :
- Floris heeft geen vastgoed. Leonardo is eigenaresse van de navolgende onroerende zaken. Kenmerk van al het vastgoed (m.u.v. sub 5) is dat dit "onder water staat", oftewel de hypotheekschuld overtreft de onderhandse verkoopwaarde. Het meeste vastgoed is geheel of gedeeltelijk verhuurd. Curatoren incasseren de huurpenningen.*
1. Randstad 22-42 te Almere, hypotheek Van Lanschot € 400.000 ex rente en kosten.. Onderhands verkocht op 18 januari 2012 voor **€ 265.000.**
 2. Achterweg 38 te Waardenburg, hypotheek Frieslandbank € 6 mio inschrijving, schuld thans € 6.031.000. Koopovereenkomst die gesloten was, is inmiddels met wederzijds goedvinden ontbonden. Verkoopbelang ligt bij Frieslandbank als seperatist.
 3. Groethofstraat 54 te Venlo, hypotheek SNS Property Finance, inschrijving € 4 miljoen ex rente en kosten. Daarnaast nog een paraplu hypotheek t.b.v. SNS voor € 12 mio, restschuld op die

Gegevens onderneming:	Beheersmaatschappij Floris B.V. en Leonardo Properties Vught B.V.
Faillissementsnummer:	F11/640 en F11/641

leningen € 2.667.987. Verkocht aan J. Berden levering 1 juli 2012, koopsom € 1.725.000, = k.k.. SNS betaalt geen boedelbijdrage.

Curatoren incasseren huur van huurder OCE tot en met Q2 2012.

4. Maarssenbroeksedijk 13 te Utrecht, paraplu hypotheek SNS€ 8 mio en € 12 mio. Restschuld respectievelijk € 1.663,730 / € 2.667.987. Verkocht, levering begin mei 2012, koopsom € 1.000.000.
5. Heulstraat 3, 7 en 27 te Waalwijk. 3 appartementsrechten, verhuurd aan particulieren. Hypotheek Syntrus Achmea, inschrijving € 200.000. restschuld circa € 78.000. Leonardo is economisch eigenaar met leveringsrecht van de bloot eigendom op eerste afroep. Objecten staan in de verkoop.
6. Takkenbijsters 57A Breda. Hypotheek FGH bank, inschrijving € 2.722.681, restschuld € 1.826.844. Object staat in de verkoop.

3.2 Verkoopopbrengst : Zie 3.1.

3.3 Hoogte hypotheek : Zie 3.1

3.4 Boedelbijdrage : Opgenomen in het financiële verslag

ANDERE ACTIVA

Floris heeft meerder dochters en kleindochters, zie organigram bij het eerste verslag. De navolgende (klein)dochters van Floris zijn inmiddels failliet:

1. Queenspark C.V. [21-06-2011],
2. Queenspark Beheer B.V. [21-06-2011],
3. Leonardo Properties Vught B.V. [13-09-2011],
4. German Supermarkets "Sagittarius" IV B.V. [4-10-2011],
5. German Supermarkets "Sagittarius" V B.V. [4-10-2011],
- 3.12 Beschrijving : 6. German Supermarkets "Sagittarius" VI Finance B.V. [4-10-2011],
7. Klassische Immobilien Deutschland B.V. [04-10-2011],
8. Leonardo Participations B.V. [4-10-2011],
9. German Supermarkets "Sagittarius" V1 B.V. [1-11-2011],
10. IBIM Vastgoed B.V. [16-11-2011],

Leonardo heeft één dochter, Prinsengracht 285 Monumenten B.V. deze is op 24 april 2012 failliet verklaard.

- 3.13 Verkoopopbrengst : Aandelen van German Supermarkets Sagittarius Properties B.V. [Sag I] zijn verkocht voor € 250.000,=. De aandelen moeten nog worden geleverd. Er is discussie ontstaan met de koper. De koper is tevens gerechtigd tot 2SQR Holding B.V.. Koper heeft als bestuurder van 2SQR Holding B.V. Sag I een borgtocht laten tekenen ter securering van de vordering die 2SQR Holding heeft op 2SQR Participatiemaatschappij B.V.. 2SQR Holding B.V. heeft ruim € 9.5 miljoen te vorderen van 2SQR Participatiemaatschappij B.V.. Koper wil nu ontslag van Sag I uit de borgtocht. Curatoren Floris zijn inmiddels [3-01-2012 en 10-04-2012] ook curator geworden van 2SQR Holding en 2SQR Participatiemaatschappij B.V..

4. Debiteuren

- 4.1 Omvang debiteuren : In onderzoek. Vorderingen van curandi bestaan voor een groot deel uit vorderingen op groepsmaatschappijen en voor een veel kleiner deel uit

Gegevens onderneming:	Beheersmaatschappij Floris B.V. en Leonardo Properties Vught B.V.
Faillissementsnummer:	F11/640 en F11/641

vorderingen op niet gelieerde derden. Deze laatste categorie zijn met name huurvorderingen van Leonardo.

Floris heeft een vordering van ruim € 1.3 miljoen op Geeris Immobiliën GbR, een personenassociatie naar Duits recht. De vijf kinderen Geeris, mevrouw Vehmeijer en de heer Geeris zijn de participanten. Naar Duits recht zijn alle participanten hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van de GbR. Met de kinderen Geeris en mevrouw Vehmeijer wordt overleg gevoerd over verkoop van de onroerende zaken van de GbR. Door zijn privé faillissement is het aandeel van de heer Geeris in de GbR geconverteerd in een evenredige aanspraak op het liquidatiesaldo. Bij de huidige stand van zaken is de GbR niet in staat om alle schulden te betalen. Curatoren overleggen met de participanten over de wijze waarop het vastgoed van de GbR kan worden verkocht.

- 4.2 Opbrengst : *In onderzoek, curatoren trachten de maandelijkse huur te incasseren.*
- 4.3 Boedelbijdrage : *Geïncasseerde boedelbijdragen blijken uit het financieel overzicht.*

5. Bank / Zekerheden

- 5.1 Vordering van bank(en) : *Voor de object gebonden financieringen zie 3.1.. De vordering van SNS per datum faillissement op Floris bedroeg € 1.277.985.*
- 5.2 Leasecontracten : *n.v.t.*
- 5.3 Beschrijving zekerheden : *Hypotheek op het vastgoed. In een aantal gevallen verpanding van aandelen van de dochters en verpanding van huurpenningen en verpanding van het saldi van bankrekeningen van dochtervennootschappen en fiduciaire cessie [naar Duits recht] van toekomstige huurpenningen bij de dochters van Floris met Duits vastgoed.*

6. Doorstart / voortzetten onderneming

7. Rechtmatigheid

- 7.2 Depot jaarrekening : *Ja. Leonardo 2008, 1 jaar te laat, Floris 2008 elf maanden te laat.*
- 7.5 Onbehoorlijk bestuur : *Ja. De heer Leo Geeris is in privé failliet verklaard op 13 september 2011. De overige twee bestuurders van Floris worden door curatoren aansprakelijk gehouden. Ten laste van mevrouw Vehmeijer is beslag gelegd. Met de heer Van Esdonk lopen gesprekken over een minnelijke regeling.*
- 7.6 Paulianeus handelen : *In onderzoek.*

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen : *n.v.t.*
- 8.2 Pref. vord. van de fiscus : *Floris € 439.536, = Leonardo € 214.558*
- 8.4 Andere pref. : *Hypotheekhouders nog niet alles is aangemeld. Waterschap bij Leonardo € 38,42*

Gegevens onderneming:	Beheersmaatschappij Floris B.V. en Leonardo Properties Vught B.V.
Faillissementsnummer:	F11/640 en F11/641

- crediteuren
- 8.5 Aantal concurrente crediteuren : *Floris 6 en Leonardo 26*
- 8.6 Bedrag concurrente crediteuren : *Floris € 920.367, = Leonardo € 9.733.048,92 [deel gedekt door hypotheek]. Verder zijn er veel hoofdelijkheden voor schulden van andere delen van het concern waardoor de schuldenlast nog fors zal stijgen.*
- 8.7 Verwachte wijze afwikkeling : *Onbekend*

9. Procedures

- A) Met Cyclomedia te Waardenburg loopt een discussie over de huur-overeenkomst. Cyclomedia heeft lange tijd geen huur betaald en heeft inmiddels een vordering ingesteld tot ontbinding van de huurovereenkomst. Onder druk van beslaglegging is er 2/3^e van de huurachterstand betaald en is 1/3^e op een depotrekening bij de notaris gestald. Cyclomedia stelt dat de huursom 33% te hoog is omdat zij niet het volledig genot van het gehuurde heeft. Een en ander is voorwerp van een procedure.*
- B) Mevrouw Vehmeijer wordt door curatoren van Floris en de failliete deelnemingen aansprakelijk gehouden voor het tekort in al die faillissementen. Het tekort is thans begroot op ruim € 100 miljoen. Ter securering van de vorderingen hebben curatoren uitgebreid beslag gelegd. De Eis in de hoofdzaak dient binnen twee maanden na het leggen van het eerste beslag te worden ingesteld. Curatoren worden in hun verhaalsmogelijkheden ernstig belemmerd door de vermeende gevolgen van een onbegrijpelijke putoptie die mevrouw Vehmeijer in 2008 heeft getekend. Onder druk van haar echtgenoot die haar heeft voorgespiegeld dat de aandelen Cyclomedia miljoenen Euro's waard zouden zijn heeft zij een putoptie getekend die de Vughtse familie Groenewoud het recht gaf een 20% belang in Cyclomedia uiterlijk 30 januari 2010 te verkopen aan mevrouw Vehmeijer voor de prijs van € 10 miljoen. In juni 2007 heeft de familie Groenewoud dit pakket ten titel van zekerheid overgedragen gekregen. De werkelijke waarde ten tijde van het aangaan van de putoptie alsmede ten tijde van het uitoefenen van de putoptie was niet meer dan € 790.000. Curatoren hebben inmiddels een beroep gedaan op het fiducia verbod (3:84, lid 3, BW). Curatoren zijn vooralsnog van mening dat hetgeen Groenewoud c.s. reeds hebben uitgewonnen bij mevrouw Vehmeijer, door hen terugbetaald zal moeten worden omdat de titel op basis waarvan zij hebben uitgewonnen nietig is. Een en ander is recentelijk bij de raadsman van Groenewoud c.s. aangekaart. Dezelfde problematiek speelt in het faillissement van 2SQR Holding B.V.. Ook daar is betaald aan Groenewoud (ruim € 2.3 mio) op basis van de (in de ogen van curatoren) nietige overeenkomst (nietig vanwege het zekerheidskarakter van de overdracht). Curatoren zijn in afwachting van de reactie van Groenewoud.*
- 9.1 Naam wederoppartij(en) :

Gegevens onderneming:	Beheersmaatschappij Floris B.V. en Leonardo Properties Vught B.V.
Faillissementsnummer:	F11/640 en F11/641

C) Ten Brincke. Ten Brincke heeft een Europese titel verkregen op basis van een door Floris getekende borgtocht. Op basis van deze titel executeerde Ten Brincke in Nederland en Duitsland ten laste van Floris. Weliswaar beschikt Ten Brincke over een executoriale titel, alleen vóór faillissement van Floris is al betwist dat Ten Brincke een vordering heeft op Floris. Zowel in Duitsland als in Nederland wordt hierover geprocedeerd. De stelling die is ingenomen is dat Ten Brincke geen vordering had en dus niet had mogen executeren.

10. Overig

- 10.1 Termijn afwikkeling faill. : *De termijn van afwikkeling van de faillissementen is niet in te schatten. Afwikkeling zal nog geruime tijd op zich laten wachten.*
- *Verkoop van het vastgoed van Leonardo en haar dochter;*
 - *Verkoop van deelnemingen van Floris of verkoop van het vastgoed vanuit de deelnemingen van Floris;*
- 10.2 Plan van aanpak : *Onderzoek naar prospectussen .i.v.m. uitgegeven obligaties;*
- *Onderzoek naar oorzaken faillissement en de rol van het bestuur;*
 - *Onderzoek naar handelwijze van financiers bij de wijze waarop zekerheden zijn uitgeoefend.*
- 10.3 Indiening volgend verslag : *Vóór 15 september 2012*

Toelichting

Geconsolideerde afwikkeling

De rechter-commissaris heeft curatoren toestemming gegeven voor een kostenconsolidatie in alle faillissementen vanaf het niveau van 2SQR Holding en lager. Er is sprake van een verregaande financiële, economische en organisatorische verwevenheid tussen beide vennootschappen. Dit maakt dat het nauwelijks mogelijk is om de bestede tijd en kosten [anders dan arbitrair] op het juiste dossier te verantwoorden. De kostenconsolidatie houdt in dat de boedelkosten bij afwikkeling van de faillissementen zullen worden omgeslagen naar rato van het gerealiseerde actief in die faillissementen.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Rosmalen / Vught, 1 mei 2012.

wg.

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

Disclaimer:

curatoren benadrukken dat de informatie in dit verslag onderwerp is van nader onderzoek. In een later stadium kan blijken dat de thans gegeven informatie moet worden aangepast. Omtrent de juistheid en volledigheid van de in het verslag opgenomen informatie kan dan ook nog niet met zekerheid een uitspraak worden gedaan. Aan dit verslag en/of aan volgende verslagen kunnen geen rechten worden ontleend. Niets in dit verslag mag/kan worden geïnterpreteerd als een erkenning van aansprakelijkheid noch als afstand van enig recht door curatoren.