

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

Nummer: *F 11/640 en F11/641*

Datum: *20 november 2011*

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>
Omzetgegevens:	<i>zie de toelichting voor huuropbrengsten.</i>
Personeel gemiddeld aantal:	<i>0</i>

Saldo boedelrekening verslagperiode:	<i>FLORIS € 250.000,- LEONARDO € 215.914,-</i>
--------------------------------------	--

Verslagperiode:	<i>13 september 2011 t/m</i>
Bestede uren in verslag periode:	<i>VIL FLORIS 250,25 DENS FLORIS 225,21 VIL LEONARDO 182,48 DENS LEONARDO 94,11</i>
Bestede uren Totaal:	<i>FLORIS 475,46 LEONARDO 276,59</i>

1. Inventarisatie

- 1.1 Directie en organisatie : *Zie organigram en toelichting.*
- 1.2 Winst en verlies : *Floris verliezen 2010: € 13,6 mio; 2009: 14,8 mio;
Leonardo verliezen 2010: € 2,6 mio; 2009: € 6,2 mio; 2008: € 8,4 mio.*
- 1.3 Balanstotaal : *Floris: 2010: € 24,8 mio; 2009: 32,7 mio; 2008: € 39,8 mio
Leonardo: 2010 € 11,4 mio; 2009: € 12,1 mio; 2008: € 18,6 mio*
- 1.4 Lopende procedures : *Diverse procedures vanuit en tegen curandi. Gelet op die lopende procedures en het nog te verrichten nadere onderzoek worden ter zake op dit moment geen mededelingen gedaan.*
- 1.5 Verzekeringen : *Vastgoed is inmiddels verzekerd door hypotheekhouders die ook het belang hebben.*
- 1.6 Huur : *Zie spreadsheet. Met name Leonardo exploiteert vast-goed.*
- 1.7 Oorzaak faillissement : *Combinatie van te hoge financieringen, naar zeggen markt-ontwikkelingen en veel te hoge ongedekte kredietverlening aan concernvennootschap [topholding].*

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

2. Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faill. : 0
- 2.2 Aantal in jaar voor faill. : 0

3. Activa

ONROERENDE ZAKEN

- 3.1 Beschrijving : *Leonardo bezit vastgoed. Zie toelichting.*
- 3.2 Verkoopopbrengst : *n.v.t.*
- 3.3 Hoogte hypotheek : *Zie toelichting.*
- 3.4 Boedelbijdrage : *Opgave bij volgende verslag. Dit speelt alleen bij Leonardo en bij onderhandse verkoop door curatoren. In een aantal gevallen is de executie reeds aangezegd door hypotheekhouders.*

BEDRIJFSMIDDELEN

Nvt

VOORRADEN/ ONDERHANDEN WERK

Nvt

ANDERE ACTIVA

- 3.12 Beschrijving : *Floris heeft meerder dochters en kleindochters, zie organigram. Leonardo heeft één dochter.*
- 3.13 Verkoopopbrengst : *Aandelen van German Supermarkets Sagittarius Properties B.V. (dochter van Floris) zijn verkocht voor € 250.000,=.*

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 vorderingen op niet gelieerde derden. Deze laatste categorie zijn met name huurvorderingen van Leonardo.*
- 4.2 Opbrengst : *In onderzoek, curatoren trachten de maandelijkse huur te incasseren.*
- 4.3 Boedelbijdrage : *In overleg. Huurvorderingen van Leonardo zijn in een aantal gevallen verpand aan de hypotheekgever. Na datum faillissement vallen de huurpenningen in de boedel.*

5. Bank / Zekerheden

- 5.1 Vordering van bank(en) : *Bij het volgende verslag zal per object inzage worden verstrekt van de lopende financieringen.*
- 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*

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

- [naar Duits recht] van toekomstige huurpenningen bij de dochters van Floris met Duits vastgoed.*
- 5.4 Separatistenpositie : *SNS Property Finance [SNS PF], Syntus Achmea PvF, Van Lanschot en FGH Bank.*
- 5.5 Boedelbijdragen : *In overleg, uitkomst niet bekend.*
- 5.6 Eigendomsvoorbehoud : *Nee*
- 5.7 Reclamerechten : *Nee*
- 5.8 Retentierechten : *Nee*

6. Doorstart / voortzetten onderneming

VOORTZETTEN

- 6.1 Exploitatie / zekerheden : *Er is geen sprake van het voortzetten van een onderneming in de eigenlijke betekenis. Wel wordt de verhuur van het vastgoed voortgezet.*
- 6.2 Financiële verslaglegging : *Verhuuradministratie.*

DOORSTART

Nvt

7. Rechtmatigheid

- 7.1 Boekhoudplicht : *Ja*
- 7.2 Depot jaarrekeningen : *Ja. Leonardo 2008 1 jaar te laat, Floris 2008 elf maanden te laat.*
- 7.3 Goedk. Verkl. Accountant : *nee*
- 7.4 Stortingsverpl. aandelen : *Niet relevant i.v.m. verjaring actie.*
- 7.5 Onbehoorlijk bestuur : *In onderzoek.*
- 7.6 Paulianeus handelen : *In onderzoek.*

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen : *n.v.t.*
- 8.2 Pref. vord. van de fiscus : *Floris € 434.331,= Leonardo € 209.907,=*
- 8.3 Pref. vord. van het UWV : *n.v.t.*
- 8.4 Andere pref. crediteuren : *Hypotheekhouders nog niet alles is aangemeld.*
- 8.5 Aantal concurrente crediteuren : *Floris 4 en Leonardo 15*
- 8.6 Bedrag concurrente crediteuren : *Floris € 920.367,= Leonardo € 6.821.117,= [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*

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

9. Procedures

9.1 Naam wederpartij(en) : *In dit stadium worden over lopende procedures geen mededelingen gedaan in openbare verslagen.*

10. Overig

- 10.1 Termijn afwikkeling faill. : *onbekend*
- *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 ivm 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 april 2011*

Toelichting

Geconsolideerde afwikkeling

De rechter-commissaris heeft curatoren toestemming gegeven voor een kostenconsolidatie in deze twee faillissementen. 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.

Afkoelingsperiode

In beide faillissementen is op verzoek van curatoren een afkoelingsperiode gelast. In het faillissement van Leonardo loopt deze op 21 december aanstaande af. Vanwege diverse nog nader te onderzoeken kwesties is inmiddels verlenging gevraagd met een termijn van twee maanden.

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 Floris en de daar onder liggende vennootschappen] ten gevolge van de kredietcrisis in zwaar weer gekomen. Nadat eerder een intentie overeenkomst was gesloten met een derde is nadien een fors gewijzigde overeenkomst gesloten met deze derde op basis waarvan de familie Geeris uiteindelijk zijn belang in Floris heeft overgedragen aan 2SQR Management N.V., deze is vanaf 22 juni 2009 ook bestuurder van Floris geworden. Voorheen waren de heer en mevrouw Geeris en de heer Van Esdonk bestuurder [Geeris van 1/12/1994 t/m 22/6/2009, mevrouw Geeris-Vehmeijer van 26/11/1993 t/m 30/01/2009 en Van Esdonk 23/11/1995 t/m 30/01/2009. De faillissementen zijn aangevraagd door de Belastingdienst.

2SQR heeft naar zeggen veel geld en energie gestoken in Floris c.s. en getracht de bestaande problemen op te lossen. Een en ander is uiteindelijk niet gelukt. Naar de oorzaak van een en ander

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

wordt nader onderzoek ingesteld. 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 tweede 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];

Lang niet in alle deelnemingen heeft Floris een 100% belang. In de toelichting bij het organigram is aangegeven wie tot welk percentage gerechtigd is.

Oorzaken van de faillissementen

Zowel Floris als Leonardo hebben de afgelopen jaren zeer substantiële verliezen geleden. Een fors deel van de verliezen is veroorzaakt doordat intercompany vorderingen op andere tot de “Geeris groep” behorende vennootschappen moesten worden afgewaardeerd. De meest extreme voorbeelden zijn de rekening courant vorderingen vanuit Floris en Leonardo op Geeris Holding Nederland B.V. van [per ultimo 2010] respectievelijk € 13,2 miljoen en € 12,8 miljoen. Vanuit curandi was er dus een ongesecureerde vordering van ruim € 26 miljoen op Geeris Holding. 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 prompt 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. Leonardo heeft sedert december 2003 een vordering op Geeris privé. Deze vordering is in december 2003 door Floris gekocht. De koopsom is Floris schuldig gebleven. De nominale waarde van de vordering [plus bijgeboekte rente] op Geeris bedraagt € 4.481.328,= per ultimo 2010.

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

Activa van Floris

De deelnemingen van Floris staan op de balans per ultimo 2010 voor € 13.616.426 [ultimo 2009 was dit € 21.481.278]. Daarnaast staat op de actiefzijde van de balans van Floris de post "vorderingen op groepsmaatschappijen" per ultimo **2010** € 7.983.844 [**2009** € 7.599.468] en de post "overige vorderingen" per ultimo **2010** € 3.25.195 [**2009** € 3.615.144]. De algemene reserve is per ultimo 2010 negatief € 37,8 miljoen [2009 negatief € 26,7 miljoen]. Het eigen vermogen wordt geflatteerd door een bedrag van ruim € 10,3 miljoen aan herwaarderingsreserve te verantwoorden.

Deelnemingen

De deelnemingen Leonardo Properties Vught B.V. en Leonardo Participations Vught B.V. [beiden inmiddels failliet] staan ultimo 2010 op de balans voor € 6,6 en 7 miljoen. DVZ Duisburg Verwaltungs GmbH voor € 11.250,=. De conclusie is dat de balanswaardering ultimo 2010 veel te hoog was. De reële waarde van die deelnemingen is thans nihil. De deelneming Sag Properties stond per ultimo 2010 voor € 1,= op de balans. Deze vennootschap heeft een solide huurstream maar een negatief eigen vermogen. Bij deze vennootschap is het gelukt de aandelen te verkopen [€ 250 K].

Intercompany en overige vorderingen

Blijkens de concept balans van 2010 heeft Floris ruim € 7.9 miljoen aan openstaande vorderingen.

Beheersmaatschappij Floris B.V.

Vlottende activa		
Vorderingen	<u>31-12-10</u>	<u>31-12-09</u>
	€	€
<u>Groepsmaatschappijen</u>		
Rek.courant German Supermarkets "Sagittarius" Prop. B.V.	0	54.287
Rek.courant German Supermarkets "Sagittarius" Prop.IV B.V.	894.361	865.274
Rek.courant Klassische Immobilien Deutschland B.V.	3.227.711	3.103.448
Rek.courant Prinsengracht 285 Monumenten B.V.	1.037	707
Rek.courant L2BH B.V.	2.127	909
Eve.Now VOF	20	0
Stichting administratiekantoor Floris Beheer	26	0
Stichting administratiekantoor Floris Participaties	26	0
Rek.courant DVZ Duisburg Verwalt.GmbH	156.884	30.598
Rek.courant DVZ Duisburg GmbH & Co.KG	55.404	42.083
Voorziening	<u>-55.404</u>	<u>-42.083</u>
	0	0
Rek.courant German Supermarkets "Sagittarius" Prop.II B.V.	1.407.775	1.347.521
Rek.courant German Supermarkets "Sagittarius" Prop.V B.V.	242.735	220.506
Rek.courant Sagittarius Properties VI Finance B.V.	117.825	130.036
Rek.courant Sagittarius Properties VII B.V.	1.255.430	1.204.964
Rek.courant Sagittarius Properties VIII B.V.	606.623	572.834
Rek.courant Sagittarius Properties IX B.V.	71.264	68.384
	<u>7.983.844</u>	<u>7.599.468</u>
<u>Belastingen</u>		
Omzetbelasting	<u>0</u>	<u>17.259</u>

Op enkele duizenden Euro's na zijn alle vorderingen oninbaar. De grootste vorderingen zijn die op groepsvennootschappen die inmiddels failliet zijn zoals Sag IV € 894 K; Klassisch Immo € 3,2 mio; Sag V € 242 K, Sag VI Finance € 117 K. Vorderingen op Sag VII, VIII en IX [samen ruim € 1.9 mio] zijn eveneens oninbaar omdat deze vennootschappen geen activa bezitten.

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

De positie van Sag II moet nog worden onderzocht maar ziet er op het eerste gezicht evenmin florissant uit. Op de balans staat tevens een vordering op O. Takx voor € 177 K alsmede een voorziening tot hetzelfde bedrag. Niet duidelijk is of de vordering oninbaar is of dat deze tot een te hoog bedrag is opgenomen.

Overige vorderingen [ten dele reeds afgewaardeerd]

Beheersmaatschappij Floris B.V.

Viottende activa			
Vorderingen		<u>31-12-10</u>	<u>31-12-09</u>
<u>Overige vorderingen</u>		€	€
Rek.courant Equi Rent B.V.	404.201		388.535
Voorziening	<u>-404.201</u>		<u>-388.535</u>
		0	0
Rek.courant Geeris Holding Nederland B.V.	13.247.698		12.640.075
Voorziening	<u>-13.247.698</u>		<u>-12.640.075</u>
		0	0
Rek.courant Geeris Immobilien Management B.V.		100	100
Rek.courant Leonardo Immobilien GbR		1.258.370	1.241.289
Rek.courant Alter Bahnhof Neu-Isenburg GbR	371.213		160.624
Voorziening	<u>-371.213</u>		
		0	
Rek.courant Stichting Leoparts Beheer		28.205	25.974
Rek.courant Homburg Einkauf Center B.V. & Co.KG	59.301		57.020
Voorziening	<u>-59.301</u>		
		0	
Rek.courant Homburg Einkaufcenter Beteiligungs GmbH	1.303		1.253
Voorziening	<u>-1.303</u>		
		0	
Rek.courant Homburg Investierungsgesellsch.B.V. & Co.KG	16.600		15.962
Voorziening	<u>-16.600</u>		
		0	
Rek.courant Geeris Immobilien Neu-Isenburg B.V. & Co.KG	124.723		116.984
Voorziening	<u>-124.723</u>		
		0	
Rek.courant L.G.M.R. Geeris	1.044.608		1.004.431
Voorziening	<u>-1.044.608</u>		<u>-1.004.431</u>
		0	0
Rek.courant Gleis I GmbH	2.080		2.000
Voorziening	<u>-2.080</u>		
		0	
Klassische Immobilien Deutschland B.V. & Co.KG	105.531		
Voorziening	<u>-105.531</u>		
		0	
Craijenstein III B.V.		39.171	0
Te verzenden facturen		73.926	140.515
"Hammerstein" transactie		1.853.423	1.853.423
		<u>3.253.195</u>	<u>3.615.144</u>

Curatoren zullen het ontstaan van deze vorderingen en de afboeking verder onderzoeken.

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

Per ultimo 2010 heeft Floris de navolgende langlopende verplichtingen op de balans:

Beheersmaatschappij Floris B.V.

Toelichting op de balans

		€
Langlopende schulden		
Leningen		
<u>Rekening-courant groepsmaatschappijen</u>	31-12-10	31-12-09
	€	€
Rek.courant City Theater Venlo B.V.	1.740.506	1.673.563
Rek.courant Leonardo Participations Vught B.V.	3.657.871	3.434.914
Rek.courant Leonardo Properties Vught B.V.	6.086.659	5.681.926
Rek.courant City Theater/Heidema Holding	1.178.886	1.133.544
Rek.courant Ibim Vastgoed B.V.	5.169.859	4.969.717
Rek.courant German Supermarkets "Sagittarius" Prop.B.V.	439.090	0
Rek.courant "Sagittarius" Prop.VI B.V.	509.354	498.495
	<u>18.782.225</u>	<u>17.392.159</u>
<u>Rekening-courant aandeelhouder</u>		
2SQR Participatiemaatschappij B.V.	<u>826.158</u>	<u>1.079.652</u>

Verder blijkt Floris geldleningen te hebben opgenomen bij [stand per ultimo 2010] :

- Leonardo Properties Vught B.V. € 4.481.328,=
- E. van de Maat € 275.000,=

Aan kortlopende schulden staat op de balans per ultimo 2010:

Belastingen

Vennootschapsbelasting	358.601	304.091
Omzetbelasting	25.839	0
Loonheffing	105.247	105.247
	<u>489.687</u>	<u>409.338</u>

Overige schulden

Rek.courant Parade den Bosch Beheer B.V.	33.093	50.505
Blue Marlin Fashion B.V.	16.605	15.966
Te ontvangen facturen	303.821	325.232
Betalingsregelingen	197.701	197.701
Te betalen afkoopsom	50.647	50.647
Te betalen rente lening	72.250	39.250
	<u>674.117</u>	<u>679.301</u>

Uit de toelichting op de balans blijkt dat Floris voor nogal wat zaken borg staat.

- Floris is hoofdelijk aansprakelijk voor de fiscale schulden van de vennootschappen met wie zij in een fiscale eenheid zit;
- Floris is hoofdelijk aansprakelijk voor de door Leonardo aangegane lening bij Frieslandbank van € 6 miljoen;

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

- Floris is hoofdelijk aansprakelijk jegens SNS PF voor de schulden van Leonardo ter zake de koop van het vastgoed in Venlo en Utrecht tot een bedrag van € 11,2 miljoen;
- Floris is hoofdelijk aansprakelijk jegens Van Lanschot voor de lening van Leonardo tot een bedrag van € 400 K;
- Floris staat borg voor de door IBIM Vastgoed aangegane lening van € 7 miljoen;
- Floris staat borg jegens de gezamenlijke obligatiehouders van obligatieleningen uitgegeven door German Supermarkets “Sagittarius” Properties B.V. tot een bedrag van € 4,2 mio. Floris garandeert tijdige en volledige aflossing van de hoofdsom, rente en additionele betaling van 5% van de hoofdsom bij expiratie van de lening. Deze verplichting is als garantie opgenomen in de emissieprospectus waarin de geëmitteerde obligatielening is beschreven;
- Floris staat borg jegens de gezamenlijke obligatiehouders van obligatieleningen uitgegeven door German Supermarkets “Sagittarius” Properties IV B.V. tot een bedrag van € 2,5 mio. Floris garandeert tijdige en volledige aflossing van de hoofdsom, rente en additionele betaling van 3% van de hoofdsom bij expiratie van de lening. Deze verplichting is als garantie opgenomen in de emissieprospectus waarin de geëmitteerde obligatielening is beschreven;
- Floris staat borg jegens de gezamenlijke obligatiehouders van obligatieleningen uitgegeven door German Supermarkets “Sagittarius” Properties VI Finance B.V. tot een bedrag van € 9,9 mio. Floris garandeert tijdige en volledige aflossing van de hoofdsom, rente en additionele betaling van 3% van de hoofdsom bij expiratie van de lening. Deze verplichting is als garantie opgenomen in de emissieprospectus waarin de geëmitteerde obligatielening is beschreven. Voor zover curatoren thans kunnen zien is er tot een bedrag van € 500 K geëmitteerd;
- Floris staat voor € 6 mio garant voor de verplichtingen van German Supermarkets “Sagittarius” Properties IV B.V. [hierna “Sag IV”] jegens SNS PF [door SNS PF getekend op 05-11-2009];
- Floris staat garant voor een lening van SNS PF aan Klassische Immobilien Deutschland B.V. & Co. Kg van € 6,9 mio;
- Floris staat garant voor een door SNS PF aan VOF Essensteijn verstrekt krediet van € 2,5 mio;
- Floris staat garant voor de betalingsverplichting van Leonardo Properties ter zake de bouw te Waardenburg jegens De Combi Roosendaal tot een bedrag van € 558 K;
- Floris staat voor borg jegens Ten Brinke GmbH & Co Industrieauten K.G. c.f. voor de nakoming van afgesloten “Werksverträge” die Geeris Immobilien Neu-Isenburg B.V. & Co KG; Alter Bahnhof Neu-Isenburg GbR en German Supermarkets “Sagittarius” Properties II B.V. zijn aangegaan. Onder de garantie is Floris voor € 13,5 mio aangesproken;
- Floris staat garant voor de door L. Geeris privé van De Jong Participatie/Management B.V. geleende € 1 mio;
- Floris staat garant voor de door Geeris Holding Nederland B.V. van de maatschap Familie Sondag geleende € 4,2 mio;
- Kennelijk heeft Floris tevens een garantie gegeven aan Life Ventures SA [Zwitserland] ter zake de nakoming van de levering van aandelen Mucovax Holding B.V.. Ten gevolge van het invoeren van de garantie heeft Floris een last genomen van € 11,2 mio.

De totale door Floris gegeven garanties bedragen ruim € 77,7 miljoen, waarvan 7,2 mio ten behoeve van obligatiebeleggers in Sag Prop I, IV en VI Finance. De garanties jegens SNS PF zijn op 17 juni 2009 verstrekt. De reikwijdte van de overeenkomst dient nog nader te worden bestudeerd. Tevens dient te worden bestudeerd hoe deze overeenkomst zich verhoudt tot de door Sag VI uitgegeven obligatieleningen. SNS PF was op de hoogte van de in de emissieprospectus opgenomen garantie van Floris aan obligatiehouders. Kennelijk heeft SNS Bank een bepaald ongelukkig afgelopen derivaten transactie bij Sag IV gefinancierd. Voor deze financiering heeft SNS Bank geen dekking. Op 21 september 2011 [twee weken vóór faillissement van Sag IV] heeft SNS Bank de pretense vordering van € 3,2 mio uit de afwikkeling van een tweetal derivaten contracten verkocht aan SNS PF. Enige andere reden dan te trachten deze vordering onder de ten behoeve van SNS PF gevestigde zekerheden te trekken zien curatoren niet. Zo nodig zal de cessie worden vernietigd.

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

Vastgoedportefeuille Leonardo [balansspecificatie concept balans 2010]. Gekopieerd uit jaarrekening.

Materiële vaste activa

	Aanschaf waarde	Her- waardering	Investing / desinvest.	Boekwaarde 31-12-2010
<u>Beleggingspanden</u>	€	€	€	€
Heulstraat Waalwijk	90.756	138.850		229.606
v.Leeuwenhoek/Groethofstr.Venlo	1.499.049	2.910.951	0	4.410.000
Parallelweg Den Bosch	29.110	15.183	0	44.293
Maarssenbroeksedijk Utrecht	2.759.246	520.754	0	3.280.000
Takkebijsters Breda	2.909.905	121.095	0	3.031.000
Achterweg Waardenburg	6.218.238	-908.238	0	5.310.000
Waardenburg perceel grond	0	0	140.000	140.000
Randstad Almere	261.753	102.247	0	364.000
Totaal	13.768.057	2.900.842	140.000	16.808.899
<u>Projectontwikkeling</u>				
Vecht in Zicht Maarssen	815.626	0	-815.626	0
Bouwterrein Slimwei te Waardenburg	1.606.750	0	-1.606.750	0
Totaal	2.422.376	0	-2.422.376	0

In het onderstaande overzicht zijn de hypotheekschulden per object opgenomen alsmede de contractuele huuropbrengsten.

	<u>Leonardo Properties B.V.</u>	huurder	maandhuur	hypotheek- houder	hypotheek ultimo 2010
1	Achterbergweg 38 te Waardenburg	Cyclomedia Technology B.V.	€ 42.411,57	Frieslandbank	€ 6.062.285,00
2	Leeuwenhoekstra 71-9 / Groethofstr 54 te Venlo	Océ Nederland B.V.	€ 37.481,84	SNS PF	€ 2.960.000,00
3	Maarssenbroeksedijk 13 te Utrecht	The Energy+ Company B.V.	€ 912,50	SNS PF	€ 1.780.000,00
4	Maarssenbroeksedijk 13 te Utrecht	Phenomenex B.V.	€ 3.538,37	SNS PF	
5	Stationsplein te Deurne	Kinderfysiotherapie	€ 34,58	inhuur	
6	Takkebijsters 57A te Breda	Vipmedia Publishing en Services VOF	€ 10.589,48	FGH	€ 1.845.477,00
7	Takkebijsters 57A te Breda	ThermaSolutions Europe B.V.	€ 3.436,49	FGH	
8	Heulstraat 3 te Waalwijk	particuliere huurder woning	€ 295,57	Syntrus Achmea	€ 64.085,00
9	Heulstraat 7 te Waalwijk	particuliere huurder woning	€ 295,57	Syntrus Achmea	
10	Heulstraat 27 te Waalwijk	particuliere huurder woning	€ 617,90	Syntrus Achmea	
11	Randstad 22 - 42 te Almere	gekraakt / leegstand	€ -	Van Lanschot	€ 344.000,00
	Totaal		€ 99.613,87		€ 13.055.847,00

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

Bij het vorenstaande overzicht kan de volgende toelichting worden gegeven.

- Cyclomedia weigert al vanaf geruime tijd vóór faillissement om huur te betalen. De vordering bedraagt inmiddels ruim € 500 K. Cyclomedia beroept zich op compensatie. Compensatie is contractueel echter uitgesloten. De huur van vóór datum faillissement is naar zeggen verpand aan de Frieslandbank. Na datum faillissement valt de huur in de boedel. Curatoren zullen zo nodig incasso maatregelen opstarten tegen Cyclomedia. Bij dit object is er een conflict met buurman Story over de exacte loop van de erfafscheiding. Een en ander is voorwerp van nader onderzoek. Curatoren hebben in principe een koper gevonden voor het object. Het doorgaan van de koop is afhankelijk van de noodzakelijke financiering.
- SNS PF wil in feite het object in Venlo veilen. Er is inmiddels een onderhandse bieding ontvangen. 8 dagen voor faillissement is de huurovereenkomst gewijzigd. Curatoren menen dat hierbij de boedel wordt benadeeld. Een en ander is voorwerp van nader onderzoek.
- SNS PF heeft eveneens aangekondigd het object in Maarssenbroek te willen veilen.
- Met FGH loopt overleg over onderhandse verkoop van het object in Breda.
- Leonardo is economisch eigenaar van de appartementen in Waalwijk. In de akte van levering van economisch eigendom is een onherroepelijke volmacht opgenomen op basis waarvan levering kan worden geëffectueerd. Het leveringsrecht van curanda is gecureerd met een hypotheek ten behoeve van curanda.
- Ten aanzien van het object in Almere vindt overleg plaats over onderhandse verkoop. Inmiddels is ook de veiling van het object aangezegd.

Prinsengracht 285 Monumenten B.V.

De balanswaarde per ultimo 2010 bedraagt [na herwaardering van € 23.960] € 260.000,=. Het eigen vermogen van de vennootschap is negatief. In 2010 is er opeens een agioreserve van € 228.655 opgenomen op de balans. De restschuld aan Achmea is per ultimo 2010 € 222.300.

	Prinsengracht 285 Monumenten B.V.				
1	Merk 28 A te Workum	particuliere huurder woning	€ 709,10	Syntrus Achmea	€ 222.300,00

Aldus opgemaakt en ondertekend te Rosmalen / Vught, 20 november 2011.

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.