

**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 **IBIM Vastgoed B.V.** (hierna: "Ibim"), statutair gevestigd te Nijmegen, kantoorhoudende te (5349 AT) Oss aan de Galliersweg 35, correspondentieadres, te (5374 ZH) Schaijk, postbus 99, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Brabant onder nummer 10044949.

Faillissementsnummer  
Datum uitspraak  
Curatoren

11/919 F  
29-11-2011  
mr. P.R. Dekker  
mr. O.B.J. Poorthuis  
mr. C. Schollen-den Besten

R-C

Activiteiten onderneming

Duurzame exploitatie en/of ontwikkeling van vastgoed.

Omzetgegevens

2010	€	0,--
2009	€	74.368,--
2008	€	292.351,--

Personeel gemiddeld aantal

0

Gerealiseerd actief  
Saldo einde verslagperiode

€ **18.142,91**  
€ **1.021,13**

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.

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	Bestuurder van lbim is Leonardo Participations Vught B.V. Aandeelhouders zijn: – ICE Exploitatie B.V. – Quick Holding B.V. – Queck Holding B.V. – Quack Holding B.V. – H.H.M. van Esdonk
1.2 Winst en verlies	2010 -/- € 279.154,-- 2009 -/- € 98.300,-- 2008 € 32.010,--
1.3 Balanstotaal	2010 € 15.761.933,-- 2009 € 15.640.377,-- 2008 € 15.522.451,--
1.4 Lopende procedures	Geen.
1.5 Verzekeringen	Onbekend. Voor zover sprake was van lopende verzekeringen zijn deze beëindigd.
1.6 Huur	Geen.
1.7 Oorzaak faillissement	lbim heeft een schuldenlast van € 7.287.245,--. De enige activa van lbim is een stuk grond met een pand aan de Neerbosscheweg 4 te Nijmegen met een balanswaarde per ultimo 2010 van € 10.555.000,-. Deze grond is in 2008 op bovenstaande waarde getaxeerd met dien verstande dat men ervan uitging dat er 345 wooneenheden zouden worden gebouwd bestaande uit stadswoningen, villa's, startersappartementen, serviceappartementen, kantoorruimte en winkelruimte. Deze plannen zijn nooit gerealiseerd en het pand is inmiddels gekraakt, waardoor de balanswaarde geen reële voorstelling van de werkelijkheid is. Uit de concept jaarrekening 2010 blijkt dat lbim per ultimo 2010 een eigen vermogen heeft van € 7.185.487,--. Indien de grond aan de Neerbosscheweg 4 te Nijmegen zou worden gewaardeerd tegen de aanschafwaarde van € 2.268.901,--, wat gezien de omstandigheden – het pand is gekraakt – een reële waarde lijkt te zijn, dan zou lbim een negatief eigen vermogen overhouden van € 1.100.612,--. Kortom, lbim is niet solvabel en beschikt niet over inkomstenbronnen.

## 2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement	0
2.2 Aantal in jaar voor faillissement	0
2.3 Datum ontslagaanzegging	Niet van toepassing.
2.4 Werkzaamheden	Niet van toepassing.

## 3. Activa

### Onroerende zaken

3.1 Beschrijving	Pand aan de Neerbosscheweg 4 te Nijmegen met een balanswaarde per ultimo 2010 van € 10.555.000,--. Deze grond is in 2008 op bovenstaande waarde getaxeerd met dien verstande dat men ervan uitging dat er 345 wooneenheden zouden worden gebouwd bestaande uit stadswoningen, villa's, startersappartementen, serviceappartementen, kantoorruimte en winkelruimte. Deze plannen zijn nooit gerealiseerd en het pand is inmiddels gekraakt, waardoor
------------------	---



de balanswaarde geen reële voorstelling van de werkelijkheid is.

In deze onroerende zaak zaten krakers en er zou bovendien sprake kunnen zijn van bodemverontreiniging. De hypotheekhouder heeft het o.g. verkocht "as is" en heeft curatoren in dat kader gevrijwaard.

3.2 Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

De verkoopopbrengst van het pand ad €1.750.000,- is na aftrek van de boedelbijdrage van € 17.500,- geheel ten goede gekomen aan de hypotheekhouder.

3.3 Hoogte hypotheek

31-12-2010:  
PVF Lening I € 2.858.282,--  
PVF Lening II € 3.500.000,--

3.4 Boedelbijdrage

€ 17.500,-

3.5 Werkzaamheden

Niet van toepassing.

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.

3.10 Werkzaamheden

Niet van toepassing.

Vorraden / onderhanden werk

3.11 Beschrijving

Niet van toepassing.

3.12 Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.13 Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

3.14 Werkzaamheden

Niet van toepassing.

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

Per 31-12-2010 bedroeg de debiteurenstand € 5.206.919,-. Dit betreft voor € 5.169.859,- een vordering uit r/c op de failliete grootmoeder Beheersmaatschappij Floris B.V. waarvan ondergetekenden ook als curator zijn benoemd.

4.2 Opbrengst

Niet van toepassing.

4.3 Boedelbijdragen

Niet van toepassing.

4.4 Werkzaamheden

Niet van toepassing.

**5. Bank / Zekerheden**

5.1 Vordering van bank(en)

Verslag 1 (31-12-2010)  
PVF/Syntrus Achmea Lening I € 2.858.282,--  
PVF Lening II € 3.500.000,--



Verslag 2:  
PVL/Syntrus Achmea (hierna: "Syntrus Achmea") heeft een vordering ingediend van € 7.569.281,16

Verslag 3:  
De restantvordering van Syntrus Achmea dient nog te worden vastgesteld.

Curatoren hebben voorts een banksaldo aangetroffen van € 432,14. Dit bedrag is bijgeschreven op de boedelrekening.

5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

5.3 Beschrijving zekerheden

1<sup>o</sup> Hypotheekrecht Syntrus Achmea. Borgtocht van Beheersmaatschappij Floris B.V. Borgtocht van L.G.M.R. Geeris. Borgen zijn zowel tezamen als ieder afzonderlijk jegens PVF aansprakelijk voor 100% van de verstrekte hoofdsom.

5.4 Separatistenpositie

Verslag 2:  
Syntrus Achmea is bezig met de verkoop van het onroerend goed. Daarbij spelen een aantal obstakels. Zo wordt het onroerend goed gekraakt. Syntrus Achmea heeft nog niet kenbaar gemaakt of zij deze problemen zelf gaat oplossen of dat zij daarbij de hulp van curatoren wenst.

Verslag 3:  
Het onroerend goed is verkocht. De boedel heeft in dat kader een boedelbijdrage ontvangen.

5.5 Boedelbijdrage

Verslag 2:

Curatoren zijn in gesprek met Syntrus Achmea over een boedelbijdrage.

Verslag 3:  
De boedel heeft in het kader van de verkoop van het onroerend goed een bijdrage van € 17.500,- ontvangen.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

5.7 Retentierechten

Niet van toepassing.

5.8 Reclamerechten

Niet van toepassing.

5.9 Werkzaamheden

Niet van toepassing.

**6. Doorstart / voortzetten onderneming**

Voortzetten

6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing.

6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

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 7:

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
- 7.2 Depot jaarrekeningen
- 7.3 Goedk. verkl. Accountant
- 7.4 Stortingsverpl. Aandelen
- 7.5 Onbehoorlijk bestuur
- 7.6 Paulianeus handelen

~~In onderzoek.~~  
Geen omissies.  
~~In onderzoek.~~  
~~In onderzoek.~~  
~~In onderzoek.~~  
~~In onderzoek.~~

### 7.7 Werkzaamheden

~~Onderzoek boekhoudplicht.~~  
~~Onderzoek goedkeurende verklaring accountant.~~  
~~Onderzoek stortingsverplichting aandelen.~~  
~~Onderzoek onbehoorlijk bestuur.~~  
~~Onderzoek paulianeus handelen.~~

## 8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen
- 8.2 Pref. vord. van de fiscus
- 8.3 Pref. vord. van het UWV
- 8.4 Andere pref. Crediteuren

Onbekend.  
Tot en met het derde verslag heeft de fiscus een vordering ingediend van €5.663,-.  
Onbekend.  
Onbekend.

### 8.5 Aantal concurrente crediteuren

Verslag 3:  
9

### 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Verslag 3:  
€ 17.622.915,91

Twee ingediende concurrente vorderingen met een totaalomvang van € 7.077.669,65 worden door de curatoren betwist. Het betreft een vordering ter zake gemeentelijke belastingen en een vordering uit hoofde van medehoofdelijkheid.

### 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

De wijze van afwikkeling is afhankelijk van de verificatie van en een eventuele uitkering op de vordering op groepsvennootschap Beheersmaatschappij Floris B.V. (zie hiervoor onder 4) vanuit dat faillissement.

In geval er een uitkering wordt ontvangen vanuit voornoemde faillissement zal er ook in het onderhavige faillissement een uitkering aan concurrente crediteuren kunnen plaatsvinden. Indien die uitkering niet kan plaatsvinden, bijvoorbeeld omdat de vordering uit de administratie niet existent blijkt of omdat er onvoldoende boedel is, dan zal het onderhavige faillissement bij gebrek aan baten worden afgewikkeld.

### 8.8 Werkzaamheden

Niet van toepassing.

## 9. Procedures

- 9.1 Naam wederpartij(en)
- 9.2 Aard procedure
- 9.3 Stand procedure

Niet van toepassing.  
Niet van toepassing.  
Niet van toepassing.



9.4 Werkzaamheden Niet van toepassing.

## 10. Overig

### 10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Verslag 2:  
Curatoren bewaken de voortvarende afwikkeling van het faillissement. Een termijn waarin het faillissement kan worden afgewikkeld is nog niet te geven. Dat hangt met name af van de snelheid waarmee het onroerend goed kan worden verkocht.

Verslag 3:  
Gelet op de dwarsverbanden die er zijn tussen IBIM en de rest van de 2SQR groep hebben curatoren er vooralsnog voor gekozen om het faillissement van IBIM niet op te heffen.

Verslag 6:  
Gelet op de dwarsverbanden die er zijn tussen IBIM en de rest van de 2SQR groep zal het faillissement van IBIM nog niet kunnen worden voorgedragen ter opheffing.

### 10.2 Plan van aanpak

~~Onderzoek boekhoudplicht.~~  
~~Onderzoek goedkeurende verklaring accountant.~~  
~~Onderzoek stortingsverplichting aandelen.~~  
~~Onderzoek onbehoorlijk bestuur.~~  
~~Onderzoek paulianeus handelen.~~

### 10.3 Indiening volgend verslag

**10 april 2020**

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](mailto: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;
- overzicht van ingediende en – voorlopig – erkende preferente en concurrente schuldvorderingen.