

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

Datum: **31 oktober 2022**

Nummer: **10**

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

11/919 F

Datum uitspraak

29-11-2011

Curatoren

mr. P.R. Dekker

mr. O.B.J. Poorthuis

R-C

mr. C. Schollen-den Besten

Activiteiten onderneming

Duurzame exploitatie en/of ontwikkeling van vastgoed.

Omzetgegevens

2010 € 0,--

2009 € 74.368,--

2008 € 292.351,--

Personeel gemiddeld aantal

0

Gerealiseerd actief

€ 18.148,44

Saldo einde verslagperiode

€ 1.168,89

Verslagperiode

18 november 2021 t/m 28 oktober 2022

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 Ibim 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	Ibim heeft een schuldenlast van € 7.287.245,--. De enige activa van Ibim 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 Ibim 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 Ibim een negatief eigen vermogen overhouden van € 1.100.612,--. Kortom, Ibim 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 ontslagtoezegging	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 AchmeaLening I € 2.858.282,--
PVF Lening II € 3.500.000,--

	<p>Verslag 2: PVL/Syntrus Achmea (hierna: "Syntrus Achmea") heeft een vordering ingediend van € 7.569.281,16</p> <p>Verslag 3: De restantvordering van Syntrus Achmea dient nog te worden vastgesteld.</p> <p>Curatoren hebben voorts een banksaldo aangetroffen van € 432,14. Dit bedrag is bijgeschreven op de boedelrekening.</p>
5.2 Leasecontracten	Niet van toepassing.
5.3 Beschrijving zekerheden	1 ^e 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	<p>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.</p> <p>Verslag 3: Het onroerend goed is verkocht. De boedel heeft in dat kader een boedelbijdrage ontvangen.</p>
5.5 Boedelbijdrage	<p>Verslag 2: Curatoren zijn in gesprek met Syntrus Achmea over een boedelbijdrage.</p> <p>Verslag 3: De boedel heeft in het kader van de verkoop van het onroerend goed een bijdrage van € 17.500,- ontvangen.</p>
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

~~In onderzoek.~~

7.2 Depot jaarrekeningen

Geen omissies.

7.3 Goedk. verkl. Accountant

~~In onderzoek.~~

7.4 Stortingsverpl. Aandelen

~~In onderzoek.~~

7.5 Onbehoorlijk bestuur

~~In onderzoek.~~

7.6 Paulianeus handelen

~~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

Onbekend.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

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

8.3 Pref. vord. van het UWV

Onbekend.

8.4 Andere pref. Crediteuren

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.

Verslag 9:

Vanuit het faillissement van Beheersmaatschappij Floris B.V. is een uitkering te verwachten.

8.8 Werkzaamheden

Niet van toepassing.

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

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.~~

Verslag 10:

Stand van zaken/Afwikkeling

Inmiddels is concern-breed al het actief te gelde gemaakt. Louter in het faillissement van Queenspark C.V. zijn curatoren nog doende met de verkoop van een vordering.

Dat betekent dat curatoren kunnen aansturen op afwikkeling van de clusters faillissementen. Zij lopen er daarbij tegenaan dat er sprake is van een zeer nauwe financiële verwevenheid tussen de 2SQR-boedels onderling. Niet alleen zijn er allerlei vorderingen over en weer, eveneens constateren curatoren onduidelijke gepretendeerde zekerheidsrechten die nader dienen te worden gededd.

Wat de afwikkeling nog veel verder compliceert en al geruime tijd ophoudt, is dat de DGA en zijn echtgenote vorderingen (tot een beloop van ruim €7 miljoen) pretenderen en die vorderingen hebben ingediend bij 2SQR Holding BV en 21 van haar dochtervennootschappen. De pretense vordering van € 7 miljoen is blijkens de cessieakte waaruit deze voort zou vloeien een *gezamenlijke vordering* van 'Van Leeuwen c.s.' De vordering is daarmee een eenvoudige gemeenschap in de zin van art. 3:166 BW. De deelgenoten zijn: (i) Peter van Leeuwen Holding BV, (ii) Accessio Beheer BV, (iii) de DGA zélf en (iv) zijn echtgenote.

Curatoren zijn van mening dat wat er ook zij van deze pretense - door curatoren betwiste - vorderingen, die vorderingen sowieso tot de faillissementsboedels behoren in de respectieve faillissementen.

De echtgenote van de DGA heeft recentelijk een akkoord aangeboden in haar privé faillissement. Uiteindelijk - maar pas ter zitting tijdens de verificatievergadering - heeft haar curator met haar instemming afstand gedaan van haar aandeel van € 1.3 miljoen in de zogenaamde 'Van Leeuwen c.s. vordering'. Daarmee was de weg vrij voor crediteuren om vóór aanvaarding van haar akkoordaanbod te stemmen. Voldoende crediteuren hebben vervolgens vóór aanvaarding van het akkoordaanbod gestemd.

De relevantie van deze 'Van Leeuwen c.s. vordering' in het kader van de totale afwikkeling mag niet worden onderschat. Curatoren menen dat noch de vordering zélf, noch de ter securering pretens gevestigde zekerheden bestaan. De DGA denkt daar anders over en beroept zich onder meer op de lezing van zijn toenmalige advocaat.

Indien de DGA al op alle punten (het bestaan van de vordering én van de pretense zekerheden) gelijk zou hebben, dan zouden die pretense vorderingen batig gerangschikt zijn en dan zou er een zeer aanzienlijke uitdeling op die vorderingen plaats kunnen hebben. Die opbrengsten zouden dan in het privé faillissement van de DGA vallen. Wat ook in de boedel van het privé faillissement van de DGA behoort te vallen is de eventuele opbrengst van een door de DGA zélf ingestelde (en in de lucht gehouden) aansprakelijkheid van curatoren q.q. en pro se. Volgens de DGA zouden zij aansprakelijk zijn omdat zij - naar zijn zeggen - het aanbod tot een surseanceakkoord zouden "hebben gesaboteerd". Dit laatste is in de visie van curatoren complete onzin. Maar het feit dat de vordering in de lucht wordt gehouden -recentelijk is de verjaring van de vordering door de DGA gestuit- betekent dat de DGA van mening is dat deze vorderingen geldswaarde hebben. De conclusie is dan vervolgens dan wel dat deze pretense - in de optiek van de DGA bestaande - vorderingen alsdan een vermogensbestanddeel van de boedel in het privé faillissement vormen.

De diverse vorderingen over en weer kunnen ertoe leiden dat de onderhavige faillissementen nog jaren voortduren als gevolg van te voeren gerechtelijke procedures. Curatoren en hun medecuratoren mrs. Kemps (curator in het faillissement van de echtgenote van de DGA), Arends (curator in het faillissement van de DGA) en Michielsen (curator van Peter van Leeuwen Holding BV) hebben getracht om de 'Gordiaanse knoop' door te hakken en hebben overeenstemming bereikt over de tekst van een vaststellingsovereenkomst waarbij alle vorderingen over en weer van DGA, zijn echtgenote en de failliete concernvennootschappen zijn betrokken.

Dat de VSO uiteindelijk niet is getekend, is het gevolg van de opstelling van de DGA die aan zijn medewerking aan de VSO de eis stelt dat hij schuldenvrij zijn privé faillissement kan verlaten én dat zijn kinderen een deel van de opbrengst van de 'Van Leeuwen c.s. vordering' krijgen omdat zij daartoe (voor een voor curatoren onbekend deel) toe gerechtigd zouden zijn. De eis 'schuldenvrij het faillissement uit' is evenwel niet realistisch omdat er buiten de vorderingen van curatoren (waarvan afstand zou worden gedaan) er nog rond de € 9 miljoen aan vorderingen resteert in het privé faillissement van de DGA. Na beëindiging van van zijn privé faillissement herleven dus de resterende vorderingen. Curatoren zien ook niet op basis waarvan de kinderen aanspraak zouden hebben op een betaling uit enige boedel.

Vanwege het gemak waarmee de DGA aansprakelijkheden uitdeelt en in de lucht houdt, is het begrijpelijk dat de curator in zijn privé faillissement de instemming van de DGA wil bij een te sluiten VSO (net zo als mr. Kemps instemming eiste van de echtgenote van de DGA bij het doen van afstand van haar aandeel in de 'Van Leeuwen c.s. vordering').

Nu er géén VSO kan worden overeengekomen, zal er op andere wijze getracht moeten worden om de pretense aanspraken te adresseren. Het is, zoals hiervoor opgemerkt, mogelijk dat daarover geprocedeerd moet worden. Mogelijk ook dat de betrokken R-C's hier in positieve zin een rol kunnen vervullen om tot een oplossing te komen.

Feit is dat de DGA op dit moment de eerste stap in de afwikkeling tegen houdt door onrealistische eisen te stellen aan een VSO die reeds door alle curatoren is uit onderhandeld. Het is evident dat zijn privé faillissement niet kan worden afgewikkeld zolang er géén duidelijkheid is omtrent de opbrengst van zijn aandeel in de 'Van Leeuwen c.s. vordering'. Het is eveneens evident dat die pretense vordering (naar zeggen van de DGA gecureerd met pandrechten en op 22 concernvenootschappen die hoofdelijk aansprakelijk zouden zijn voor de nakoming) tot de boedel in zijn privé faillissement behoren.

10.3 Indiening volgend verslag

28 april 2023

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

's-Hertogenbosch, 31 oktober 2022

Watson Law B.V.
Hugo de Grootlaan 33
5223 LB 's-Hertogenbosch
Tel.: 088 – 44 02 200
Fax: 088 – 44 02 299
E-mail: o.poorthuis@watsonlaw.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.