

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Betreft

Verslagnummer	5
Datum verslag	22-01-2025
Insolventienummer	F.01/23/256
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000301862:F002
Datum uitspraak	19-09-2023

R-C	mr. S.J.O. de Vries
Curator	mr W.J.G. Smits mr I.C.J.C. van de Klundert

Algemene gegevens

Naam onderneming

Certitudo Capital Group B.V.

01-12-2023



Naast Certitudo Capital Group B.V. (hierna: "**CCG**") zijn tot op heden 57 groepsmaatschappijen in staat van faillissement verklaard. Gelet op de samenhang tussen de verschillende faillissementen is ervoor gekozen om in alle faillissementen één gezamenlijk eerste openbaar verslag uit te brengen in het dossier van CCG.

Curatoren hebben geconstateerd dat de onderlinge verwevenheid van de diverse vennootschappen zeer groot is en er sprake is van omvangrijke intra-company verhoudingen, om die reden zal in het faillissement een gedeeltelijke kosten consolidatie plaatsvinden. Zulks met machtiging van de rechter-commissaris.

Omdat naar de inschatting van de curatoren de rechten en verplichtingen per groepsvennootschap wel (redelijk) gescheiden zijn, wordt het actief op vennootschappelijk niveau afgewikkeld.

Groepsvennootschappen die in staat van faillissement zijn verklaard:

- Certitudo Residential Growth Fund BV F.01/23/251
- Certitudo Capital Group BV F.01/23/256
- Certitudo Facilities IV BV F.01/23/264
- Certitudo Facilities III BV F.01/23/263
- Certitudo Facilities II BV F.01/23/262
- Certitudo Facilities BV F.01/23/261
- Certitudo Building & Development BV F.01/23/278
- Certitudo Offices B.V. F.01/23/279
- Certitudo Real Estate BV F.01/23/280
- Certitudo Retail Growth Fund BV F.01/23/281
- Certitudo Participate BV F.01/23/282

- Certitudo Industrial II B.V. F.01/23/283
- Stichting Juridisch Eigenaar Offices IV F.01/23/284
- Certitudo Bunnik Campus I BV F.01/23/285
- Certitudo Bunnik Campus Holding BV F.01/23/294
- Certitudo Development Group BV F.01/23/296
- Certitudo Property Development II BV F.01/23/297
- Certitudo Bunnik Campus I CV F.01/23/295
- Certitudo Property Development III BV F.01/23/305
- Certitudo Property Development IV BV F.01/23/302
- Certitudo Property Development VIII BV F.01/23/309
- Certitudo Property Development VII BV F.01/23/308
- Certitudo Property Development IX BV F.01/23/310
- Certitudo Property Management BV F.01/23/311
- Succeed Offices Amersfoort BV F.01/23/313
- Succeed Offices BV F.01/23/312
- Certitudo Property Development V BV F.01/23/314
- Succeed Offices Amsterdam BV F.01/23/315
- Succeed Group BV F.01/23/316
- Certitudo Parking I BV F.01/23/320
- CP Capital BV F.01/23/321
- Land Equity BV F.01/23/322
- Certitudo Vastgoed II BV F.01/23/335
- Real Vastgoed III BV F.01/23/336
- Amersfoort Investments BV F.01/23/337
- iResidence BV F.01/23/340
- iOffices BV F.01/23/341
- Certitudo Properties BV F.01/23/338
- Certitudo Tilburg City BV F.01/23/342
- Certitudo Real Estate Management BV F.01/23/339
- Certitudo Property Development XIII BV F.01/23/343
- Certitudo Spijkenisse Development BV F.01/23/344
- Certitudo Amsterdam City I BV F.01/23/351
- Certitudo Property XXXIII BV F.01/23/352
- Certitudo Property XXXV BV F.01/23/353
- Certitudo Property XVIII BV F.01/23/354
- Certitudo Offices II CV F.01/23/355
- Certitudo Offices IV CV F.01/23/356
- Certitudo Amersfoort II CV F.01/23/357
- Certitudo Property XIX BV F.01/23/358
- Helmond Investments BV F.01/23/359
- Certitudo Investment Management BV F.01/23/360
- Certitudo Apeldoorn City BV F.01/23/364
- Certitudo Property XXXVIII B.V. F.01/23/370
- Certitudo Property Development B.V. F.01/23/373
- Certitudo Property XV B.V. F.01/23/374
- Certitudo Capelle City B.V. F.01/23/371
- Certitudo Facilities V B.V. F.01/23/372

Curatoren beschikken momenteel nog niet over betrouwbare actuele cijfers. Waar in dit verslag financiële gegevens worden verstrekt zijn die afkomstig uit de vennootschappelijke en geconsolideerde jaarrekening 2021 van CCG en dus per 31 december 2021, tenzij anders vermeld. Curatoren streven ernaar om op termijn, waar mogelijk, meer actuele cijfers te publiceren.

Dit verslag dient ter verschaffing van informatie aan crediteuren en andere belanghebbenden op de voet van artikel 73a FW. Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.

Groepsvennootschappen die in staat van faillissement zijn verklaard:

- Certitudo Residential Growth Fund BV F.01/23/251
- Certitudo Capital Group BV F.01/23/256
- Certitudo Facilities IV BV F.01/23/264
- Certitudo Facilities III BV F.01/23/263
- Certitudo Facilities II BV F.01/23/262
- Certitudo Facilities BV F.01/23/261
- Certitudo Building & Development BV F.01/23/278
- Certitudo Offices B.V. F.01/23/279
- Certitudo Real Estate BV F.01/23/280
- Certitudo Retail Growth Fund BV F.01/23/281
- Certitudo Participate BV F.01/23/282
- Certitudo Industrial II B.V. F.01/23/283
- Stichting Juridisch Eigenaar Offices IV F.01/23/284
- Certitudo Bunnik Campus I BV F.01/23/285
- Certitudo Bunnik Campus Holding BV F.01/23/294
- Certitudo Development Group BV F.01/23/296
- Certitudo Property Development II BV F.01/23/297
- Certitudo Bunnik Campus I CV F.01/23/295
- Certitudo Property Development III BV F.01/23/305
- Certitudo Property Development IV BV F.01/23/302
- Certitudo Property Development VIII BV F.01/23/309
- Certitudo Property Development VII BV F.01/23/308
- Certitudo Property Development IX BV F.01/23/310
- Certitudo Property Management BV F.01/23/311
- Succeed Offices Amersfoort BV F.01/23/313
- Succeed Offices BV F.01/23/312
- Certitudo Property Development V BV F.01/23/314
- Succeed Offices Amsterdam BV F.01/23/315
- Succeed Group BV F.01/23/316
- Certitudo Parking I BV F.01/23/320
- CP Capital BV F.01/23/321
- Land Equity BV F.01/23/322
- Certitudo Vastgoed II BV F.01/23/335
- Real Vastgoed III BV F.01/23/336
- Amersfoort Investments BV F.01/23/337
- iResidence BV F.01/23/340
- iOffices BV F.01/23/341
- Certitudo Properties BV F.01/23/338
- Certitudo Tilburg City BV F.01/23/342
- Certitudo Real Estate Management BV F.01/23/339
- Certitudo Property Development XIII BV F.01/23/343
- Certitudo Spijkenisse Development BV F.01/23/344
- Certitudo Amsterdam City I BV F.01/23/351
- Certitudo Property XXXIII BV F.01/23/352
- Certitudo Property XXXV BV F.01/23/353
- Certitudo Property XVIII BV F.01/23/354
- Certitudo Offices II CV F.01/23/355
- Certitudo Offices IV CV F.01/23/356
- Certitudo Amersfoort II CV F.01/23/357
- Certitudo Property XIX BV F.01/23/358
- Helmond Investments BV F.01/23/359
- Certitudo Investment Management BV F.01/23/360
- Certitudo Apeldoorn City BV F.01/23/364

- Certitudo Property XXXVIII B.V. F.01/23/370
- Certitudo Property Development B.V. F.01/23/373
- Certitudo Property XV B.V. F.01/23/374
- Certitudo Capelle City B.V. F.01/23/371
- Certitudo Facilities V B.V. F.01/23/372
- Certitudo Offices III B.V. F.01/23/377
- Certitudo Trinity Holding B.V. F.01/23/395
- Certitudo Property XXXI B.V. F.01/23/394
- Certitudo Property XXXVI B.V. F.01/23/393
- Certitudo Offices III C.V. F.01/23/396
- Certitudo Amsterdam City Holding B.V. F.01/23/401
- Certitudo Property XXXIV B.V. F.01/23/402
- Certitudo Management en Beheer VI B.V. F.01/23/403
- Certitudo International Development B.V. F.01/23/404
- Certitudo Property XXXVII B.V. F.01/23/405
- Certitudo Property Development XII B.V. F.01/23/406
- CEF Diamond B.V. F.01/23/408
- Certitudo Property Development X B.V. F.01/23/424
- Certitudo Property Development XI B.V. F.01/23/425
- Certitudo Offices I B.V. F.01/24/15
- Certitudo Offices IV B.V. F.01/24/16
- Offices Investments B.V. F.01/24/17
- Certitudo Property XL B.V. F.01/24/18
- Certitudo Amersfoort II B.V. F.01/24/30
- Succeed Offices Eindhoven B.V. F.01/24/47
- Fleet Parking B.V. 77792890 F.01/24/48
- Certitudo Property XXXII B.V. F.01/24/63
- iRetail B.V. F.01/24/94
- Stichting Juridisch Eigenaar Amersfoort II F.01/24/98

Inmiddels zijn er in totaal **85 groepsmaatschappijen** in staat van faillissement verklaard.

12-07-2024



Groepsvennootschappen die in staat van faillissement zijn verklaard:

- Certitudo Residential Growth Fund BV F.01/23/251
- Certitudo Capital Group BV F.01/23/256
- Certitudo Facilities IV BV F.01/23/264
- Certitudo Facilities III BV F.01/23/263
- Certitudo Facilities II BV F.01/23/262
- Certitudo Facilities BV F.01/23/261
- Certitudo Building & Development BV F.01/23/278
- Certitudo Offices B.V. F.01/23/279
- Certitudo Real Estate BV F.01/23/280
- Certitudo Retail Growth Fund BV F.01/23/281
- Certitudo Participate BV F.01/23/282
- Certitudo Industrial II B.V. F.01/23/283
- Stichting Juridisch Eigenaar Offices IV F.01/23/284
- Certitudo Bunnik Campus I BV F.01/23/285
- Certitudo Bunnik Campus Holding BV F.01/23/294
- Certitudo Development Group BV F.01/23/296
- Certitudo Property Development II BV F.01/23/297
- Certitudo Bunnik Campus I CV F.01/23/295
- Certitudo Property Development III BV F.01/23/305
- Certitudo Property Development IV BV F.01/23/302
- Certitudo Property Development VIII BV F.01/23/309
- Certitudo Property Development VII BV F.01/23/308
- Certitudo Property Development IX BV F.01/23/310

- Certitudo Property Management BV F.01/23/311
- Succeed Offices Amersfoort BV F.01/23/313
- Succeed Offices BV F.01/23/312
- Certitudo Property Development V BV F.01/23/314
- Succeed Offices Amsterdam BV F.01/23/315
- Succeed Group BV F.01/23/316
- Certitudo Parking I BV F.01/23/320
- CP Capital BV F.01/23/321
- Land Equity BV F.01/23/322
- Certitudo Vastgoed II BV F.01/23/335
- Real Vastgoed III BV F.01/23/336
- Amersfoort Investments BV F.01/23/337
- iResidence BV F.01/23/340
- iOffices BV F.01/23/341
- Certitudo Properties BV F.01/23/338
- Certitudo Tilburg City BV F.01/23/342
- Certitudo Real Estate Management BV F.01/23/339
- Certitudo Property Development XIII BV F.01/23/343
- Certitudo Spijkenisse Development BV F.01/23/344
- Certitudo Amsterdam City I BV F.01/23/351
- Certitudo Property XXXIII BV F.01/23/352
- Certitudo Property XXXV BV F.01/23/353
- Certitudo Property XVIII BV F.01/23/354
- Certitudo Offices II CV F.01/23/355
- Certitudo Offices IV CV F.01/23/356
- Certitudo Amersfoort II CV F.01/23/357
- Certitudo Property XIX BV F.01/23/358
- Helmond Investments BV F.01/23/359
- Certitudo Investment Management BV F.01/23/360
- Certitudo Apeldoorn City BV F.01/23/364
- Certitudo Property XXXVIII B.V. F.01/23/370
- Certitudo Property Development B.V. F.01/23/373
- Certitudo Property XV B.V. F.01/23/374
- Certitudo Capelle City B.V. F.01/23/371
- Certitudo Facilities V B.V. F.01/23/372
- Certitudo Offices III B.V. F.01/23/377
- Certitudo Trinity Holding B.V. F.01/23/395
- Certitudo Property XXXI B.V. F.01/23/394
- Certitudo Property XXXVI B.V. F.01/23/393
- Certitudo Offices III C.V. F.01/23/396
- Certitudo Amsterdam City Holding B.V. F.01/23/401
- Certitudo Property XXXIV B.V. F.01/23/402
- Certitudo Management en Beheer VI B.V. F.01/23/403
- Certitudo International Development B.V. F.01/23/404
- Certitudo Property XXXVII B.V. F.01/23/405
- Certitudo Property Development XII B.V. F.01/23/406
- CEF Diamond B.V. F.01/23/408
- Certitudo Property Development X B.V. F.01/23/424
- Certitudo Property Development XI B.V. F.01/23/425
- Certitudo Offices I B.V. F.01/24/15
- Certitudo Offices IV B.V. F.01/24/16
- Offices Investments B.V. F.01/24/17
- Certitudo Property XL B.V. F.01/24/18
- Certitudo Amersfoort II B.V. F.01/24/30
- Succeed Offices Eindhoven B.V. F.01/24/47
- Fleet Parking B.V. 77792890 F.01/24/48
- Certitudo Property XXXII B.V. F.01/24/63
- iRetail B.V. F.01/24/94

- Stichting Juridisch Eigenaar Amersfoort II F.01/24/98
- Certitudo Amsterdam City II Partner I B.V. F.01/24/159
- Certitudo Amsterdam City II Partner II B.V. F.01/24/160
- Certitudo Property Development VI B.V. F.01/24/269

Inmiddels zijn er in totaal **87 groepsmaatschappijen** in staat van faillissement verklaard.

17-10-2024



4

Nieuwe groepsvennootschappen die in deze verslagperiode in staat van faillissement zijn verklaard:

- Certitudo Amsterdam City II B.V. F.01/24/279
- Stichting Certitudo Offices II F.01/24/293

Inmiddels zijn er in totaal **89 groepsmaatschappijen** in staat van faillissement verklaard.

22-01-2025



5

Nieuwe groepsvennootschappen die in deze verslagperiode in staat van faillissement zijn verklaard:

- Certitudo Equity Fund IV B.V.
- Certitudo Amstel III Holding B.V.

Gegevens onderneming

Statutaire naam: Certitudo Capital Group B.V.

Faillissementsdatum: 19 september 2023

Handelsnaam: Certitudo Capital Group

Adres: Hambakenwetering 8E

Postcode: 5231 DC

Plaats: 's-Hertogenbosch (tevens statutaire zetel)

Land: Nederland

Datum oprichting: 29 december 2015

KvK-nummer: 64976777

RSIN: 855930627

Aandelenkapitaal: € 300,-

Bestuurder 1: Tauron B.V. (zelfstandig bevoegd)

Bestuurder 2: Sultan Management B.V. (gezamenlijk bevoegd)

01-12-2023



1

Activiteiten onderneming

De activiteiten van CCG en de overige groepsmaatschappijen bestaan voornamelijk uit

holdingactiviteiten, financiële dienstverlening, projectontwikkeling en beheer en beleggen van

vermogen in onder meer onroerend goed.

01-12-2023



1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2019	€ 36.470.651,00	€ 16.418.624,00	€ 248.171.454,00
2020	€ 55.374.197,00	€ 18.352.267,00	€ 338.845.623,00
2021	€ 44.148.157,00	€ 2.386.378,00	€ 370.840.115,00
2019		€ 16.418.624,00	€ 90.802.361,00
2020		€ 18.352.267,00	€ 153.598.312,00
2021		€ 2.386.378,00	€ 126.433.511,00

Toelichting financiële gegevens

Bovenstaande gegevens zijn verkregen uit de jaarrekeningen 2020 en 2021 en betreffen:

01-12-2023



- 2019 -> geconsolideerd
- 2020 -> geconsolideerd
- 2021 -> geconsolideerd
- 2019 -> enkelvoudig CCG
- 2020 -> enkelvoudig CCG
- 2021 -> enkelvoudig CCG

Verdere financiële gegevens zijn onderwerp van onderzoek.

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

01-12-2023



Toelichting

CCG fungeerde als topholding en had geen werknemers in dienst.

Geconsolideerd waren er binnen het Certitudo concern op faillissementsdatum 13 personen werkzaam op basis van een arbeidsovereenkomst. Daarnaast was een vergelijkbaar aantal personen werkzaam op basis van een overeenkomst van opdracht.

Boedelsaldo

€ 2.333,58

01-12-2023
📄 1

€ 35,02

15-04-2024
📄 2

€ 3.075,77

12-07-2024
📄 3

€ 7.501,08

17-10-2024
📄 4

€ 3.447,56

22-01-2025
📄 5

Verslagperiode

van

01-12-2023
📄 1

19-9-2023

t/m

26-11-2023

van

15-04-2024
📄 2

27-11-2023

t/m

31-3-2024

van

12-07-2024
📄 3

1-4-2024

t/m

30-6-2024

van

17-10-2024
📄 4

1-7-2024

t/m

30-9-2024

van

22-01-2025
📄 5

1-10-2024

t/m

31-12-2024

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	1.894 uur 6 min
2	1.833 uur 24 min
3	747 uur 18 min
4	670 uur 54 min
5	544 uur 18 min
totaal	5.690 uur 0 min

Toelichting bestede uren

De uren zoals verantwoord in dit verslag zien op de failliete boedels binnen het Certitudo concern, zulks mede ten gevolge van de gedeeltelijke kosten consolidatie. Zakelijk weergegeven ziet de urenbesteding op de volgende werkzaamheden:

01-12-2023



1

- Algehele inventarisatie van de betrokken vennootschappen (concernstructuur, interne- en externe verhoudingen, (financiële) dwarsverbanden, et cetera)
- Inventarisatie van spoedeisende zaken en afwikkeling daarvan (voor zover mogelijk)
- Het verkrijgen van toegang tot alsook veiligstelling van de (digitale) (project)administratie
- Inventarisatie en onderzoek (algehele) doorstart en/of voortzetting van specifieke vennootschappen en bijbehorende projecten
- Werkzaamheden met betrekking tot personeel
- Onderzoek en inventarisatie van activa en posities van crediteuren (zekerheidsgerechtigden) ten aanzien van die betreffende activa
- Inventarisatie van lopende (huur)contracten, afwikkeling spoedeisende zaken ter zake
- Initieel rechtmatigheidsonderzoek ten aanzien van specifieke transacties
- Aanschrijving van crediteuren en initiële inventarisatie van de schuldenlast van alle betrokken vennootschappen

In deze verslagperiode zijn de werkzaamheden uit de eerste verslagperiode doorgelopen. Daarnaast ziet de urenbesteding onder andere op de volgende werkzaamheden:

15-04-2024



2

- Nader in kaart brengen van omvang van de boedel, meer specifiek nader onderzoek naar diverse onroerende zaken en participaties in diverse fondsen
- Onderhandelingen met diverse zekerheidsgerechtigden over de wijze van verkoop van de betreffende zaken
- Ontvlechting en verkoop van het fondsenbedrijf
- Voorbereiding van verkoop van diverse objecten
- Structureren van beheer (asset management en feitelijk beheer) diverse objecten
- Inrichten en bijwerken boedeladministratie
- Verkoop van diverse onroerende zaken

In deze verslagperiode zijn de werkzaamheden uit de eerste verslagperiode doorgelopen. Daarnaast ziet de urenbesteding onder andere op de volgende werkzaamheden:

12-07-2024



3

- Bestudering van de administratie van de diverse gefailleerde vennootschappen om de activa in kaart te brengen
- Onderhandelingen met diverse zekerheidsgerechtigden over de wijze van verkoop van de betreffende zaken
- Structureren van beheer (asset management en feitelijk beheer) diverse objecten
- Aansturen asset manager en property manager
- Voorbereiding van verkoop van diverse objecten
- Inrichten en bijwerken boedeladministratie
- Verkoop van diverse onroerende zaken

In deze verslagperiode zijn de werkzaamheden uit de eerste verslagperiode doorgelopen. Daarnaast ziet de urenbesteding onder andere op de volgende werkzaamheden:

17-10-2024



4

- Bestudering van de administratie van de diverse gefailleerde vennootschappen om de activa nader in kaart te brengen
- Onderhandelingen met diverse zekerheidsgerechtigden over de wijze van verkoop van de betreffende zaken
- Structureren van beheer (asset management en feitelijk beheer) diverse objecten
- Aansturen asset manager en property manager
- Bijwerken boedeladministratie
- Opzet van verkoopprocedures en verkoop van diverse onroerende zaken
- Verkoop van diverse participaties/deelnemingen

In deze verslagperiode zijn de werkzaamheden uit de eerste verslagperiode doorgelopen. Daarnaast ziet de urenbesteding onder andere op de volgende werkzaamheden:

22-01-2025



5

- Bestudering van de administratie van de diverse gefailleerde vennootschappen om de activa nader in kaart te brengen
- Uitvoering van afspraken met zekerheidsgerechtigden ten aanzien van verkoop van de betreffende zaken
- Monitoring van beheer (asset management en feitelijk beheer) diverse objecten
- Aansturen asset manager en property manager
- Bijwerken boedeladministratie
- Uitvoering van verkoopprocedures en verkoop van diverse onroerende zaken
- Verkoop van diverse participaties/deelnemingen
- Rechtmatigheidsonderzoek

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

CCG is de topholding van het Certitudo concern. De directie van CCG wordt gevormd door:

01-12-2023



1

- De heer P.J.L.C. Kuiten via de vennootschap Tauron B.V.
- De heer N. de Bruijn via de vennootschappen Sultan Management B.V. en Sultan Capital B.V.

De hiervoor genoemde directie voerde ook de directie over het merendeel van de groepsvennootschappen.

1.2 Lopende procedures

Curatoren zijn niet bekend met lopende procedures van of jegens CCG.

01-12-2023

 1

1.3 Verzekeringen

CCG heeft een groot aantal verzekeringen afgesloten ten behoeve van vastgoedobjecten die zijn ondergebracht in diverse groepsvennootschappen. De betreffende verzekeringen zijn door curatoren in eerste instantie voortgezet. Per object wordt gezien of de verzekering wordt voortgezet door de boedel of dat het is aangewezen dat de hypotheekhouder of een andere stakeholder het object in dekking neemt.

01-12-2023

 1

De verzekeringen voor de onroerende zaken worden voortgezet, in beginsel zolang als de onroerende zaken eigendom zijn van een van de gefailleerde vennootschappen. Per kwartaal wordt beoordeeld welke verzekeringen beëindigd kunnen worden.

12-07-2024

 3

1.4 Huur

CCG huurt een pand aan de Hambakenwetering 8E te 's-Hertogenbosch van concern vennootschap Land Equity B.V. De huurovereenkomst zal naar verwachting op korte termijn met wederzijds goedvinden worden beëindigd.

01-12-2023

 1

Diverse groepsvennootschappen treden daarnaast op als verhuurder. De betreffende huurovereenkomsten worden in beginsel voortgezet. Curatoren schakelen een *property manager* in die het feitelijk beheer, waaronder de huurfacturatie, voor zijn rekening gaat nemen.

Het *property management* is inmiddels ingeregeld. De verhuurde objecten worden door de property manager beheerd. Periodiek wordt noodzakelijk onderhoud uitgevoerd en de noodzakelijke inspecties van technische installaties uitgevoerd, daarnaast wordt periodiek gefactureerd.

15-04-2024

 2

1.5 Oorzaak faillissement

Curatoren hebben op dit moment nog geen zicht op de oorzaak van het faillissement van CCG en de diverse groepsvennootschappen. Dit vormt onderwerp van onderzoek.

01-12-2023

 1

Volgens de directie van het Certitudo concern hebben de recente marktomstandigheden, bestaande uit stijgende rente, gestegen bouwkosten, hoge inflatie, maximering van de huurprijzen en gevolgen van de stikstofcrisis erin geresulteerd dat de vastgoedontwikkelingen van het Certitudo concern tijdelijk stil zijn komen te liggen. De marktomstandigheden hebben er, volgens de directie, toe geleid dat het verder ontwikkelen van de vastgoedprojecten te risicovol, financieel niet haalbaar en dus niet langer opportuun was.

Als gevolg van de hiervoor omschreven omstandigheden heeft de directie van het Certitudo concern besloten om surseance van betaling aan te vragen voor een van de groepsvennootschappen; Certitudo Residential Growth Fund B.V. (hierna: **CRGF**). Deze surseance van betaling is op 22 augustus 2023 door de Rechtbank Oost-Brabant verleend. Daarbij zijn curatoren aangesteld als bewindvoerders in surseance. De directie heeft na circa een maand geconstateerd dat er niet langer vooruitzicht was op de bevrediging van crediteuren, althans dat handhaving van de surseance van betaling niet langer wenselijk was en de rechtbank verzocht de surseance van betaling om te zetten in een faillissement van CRGF. Gelijktijdig is door de directie een eigen aangifte tot faillietverklaring van CCG ingediend. De betreffende faillissementen zijn door de Rechtbank Oost-Brabant uitgesproken op 18 (CRGF) respectievelijk 19 (CCG) september 2023.

Gelijktijdig met dit eerste verslag zal een separaat aanvangsverslagverslag worden gedeponneerd in het faillissement van CRGF. Daarin wordt ook verslag gedaan over de surseanceperiode.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

0

01-12-2023



Toelichting

CCG functioneerde als topholding van het Certitudo concern en had zelf geen personeel in dienst.

Binnen de groep waren 13 personen actief op basis van een arbeidsovereenkomst. Deze personen hadden een arbeidsovereenkomst met een aantal facilitaire BV's van de groep, waarvan de tussenholdings aandeelhouder zijn. De betreffende arbeidsovereenkomsten zijn door curatoren met machtiging van de rechter-commissaris opgezegd met inachtneming van de opzegtermijn op grond van de Faillissementswet.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

0

01-12-2023



Toelichting

In de jaren voor het faillissement had CCG evenmin personeel in dienst.

Het personeelsbestand van het totale Certitudo concern was echter aanzienlijk groter:

- 2019: 28 werknemers
- 2020: 45 werknemers
- 2021: 95 werknemers

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
-------	--------	-------------

16-12-2024		
------------	--	--

totaal	0	
---------------	---	--

2.4 Werkzaamheden personeel

Alle werkzaamheden op dit punt zijn afgerond.

01-12-2023



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

CCG heeft geen onroerende zaken in eigendom.

01-12-2023



Het Certitudo concern had per balansdatum 31 december 2021 voor circa € 281 miljoen aan vastgoed in eigendom, onderverdeeld in circa € 183 miljoen ontwikkelobjecten en circa € 98 miljoen reguliere vastgoed objecten.

De exacte omvang en samenstelling van de vastgoed portefeuille is onderwerp van onderzoek door curatoren.

In de verslagperiode heeft één transactie plaatsgevonden. Het betreft de verkoop van een pand in Bunnik waarvan de koopovereenkomst reeds voor faillissementsdatum was getekend. Voor de details van deze transactie wordt verwezen naar de (nog te verschijnen) verslagen van de betreffende individuele entiteiten:

- Certitudo Bunnik Campus Holding B.V.
- Certitudo Bunnik Campus I B.V.
- Certitudo Bunnik Campus I C.V.

In de onderhavige verslagperiode is één transactie afgerond. Het betreft de verkoop van een aantal objecten van het project **Amstel III**. Deze transactie wordt nader toegelicht in het verslag van **CRGF**, dat gelijktijdig met dit verslag wordt gepubliceerd.

15-04-2024



In de onderhavige verslagperiode is één transactie afgerond. Het betreft de verkoop van een aantal objecten van het project in Spijkenisse. De objecten zijn bij wege van onderhandse executie verkocht aan de hypotheekhouder. De boedel heeft een boedelbijdrage ontvangen van circa € 181.500. Deze transactie wordt nader toegelicht in het verslag van **Certitudo Industrial II B.V.**, dat gelijktijdig met dit verslag wordt gepubliceerd.

12-07-2024



In de onderhavige verslagperiode zijn drie transacties afgerond.

17-10-2024



1. De verkoop van een object aan het Inputplein te Amersfoort. De objecten zijn bij wege van onderhandse executie verkocht aan de hypotheekhouder. De boedel heeft per saldo een boedelbijdrage ontvangen van circa € 46.320,96. Deze transactie wordt te zijner tijd nader toegelicht in het verslag van **Certitudo Property XIX B.V.**, dat in Q1 2025 wordt gepubliceerd.
2. De verkoop van diverse objecten aan de Netwerklaan te Amersfoort. De objecten zijn met medewerking van de hypotheekhouder verkocht nadat een gestructureerd verkooptraject is doorlopen. In het kader van dit traject zijn de objecten breed aangeboden aan de markt. Uiteindelijk heeft de boedel een overwaarde gerealiseerd van circa € 565.218,01. Deze transactie wordt te zijner tijd nader toegelicht in de verslagen van **Stichting Juridisch Eigenaar Offices IV** en **Stichting Juridisch Eigenaar Amersfoort II**, die in Q1 2025 worden gepubliceerd.
3. De executie van twee objecten aan de Esscheweg te Vught respectievelijk de Oude Vlijmenseweg te 's-Hertogenbosch. Het betreft de openbare executieverkoop door de respectievelijke hypotheekhouders van objecten te 's-Hertogenbosch en Vught. Deze transacties worden nader toegelicht in het verslag van **Real Vastgoed III B.V.**, dat in Q1 2025 wordt gepubliceerd.

In de onderhavige verslagperiode zijn de volgende transacties afgerond.

22-01-2025



1. De verkoop van een aantal objecten in Apeldoorn die worden

aangeduid als het Hertzbergerpark. De objecten zijn bij wege van onderhandse executie verkocht aan een derde. De boedel heeft per saldo een boedelbijdrage ontvangen van EUR 105.000 exclusief BTW. Deze transactie wordt nader toegelicht in het verslag van **Certitudo Apeldoorn City B.V.**, dat gelijktijdig met dit verslag wordt gepubliceerd.

2. De verkoop van 105 percelen grond gelegen op vakantiepark De Kievit. De objecten zijn bij wege van onderhandse executie verkocht aan een aan de hypotheekhouder gelieerde partij. De boedel heeft per saldo een boedelbijdrage ontvangen van EUR 57.000 exclusief BTW. Deze transactie wordt nader toegelicht in de verslagen van **Land Equity B.V.** en **Certitudo Vastgoed II B.V.**, die gelijktijdig met dit verslag worden gepubliceerd.
3. De verkoop van diverse objecten gelegen in het Paasheuvelgebied te Amsterdam. De objecten zijn bij wege van onderhandse executie verkocht aan een derde. De boedel heeft per saldo een boedelbijdrage ontvangen van EUR 299.250 exclusief BTW. Deze transactie wordt nader toegelicht in de verslagen van **Certitudo Offices IV C.V.**, **Certitudo Property XXXIII B.V.**, **Certitudo Property XXXVV B.V.** en **Certitudo Property XL B.V.**, die gelijktijdig met dit verslag worden gepubliceerd.
4. De verkoop van diverse objecten gelegen in het Paasheuvelgebied te Amsterdam. De objecten zijn bij wege van onderhandse executie verkocht aan een derde. De boedel heeft per saldo een boedelbijdrage ontvangen van EUR 299.250 exclusief BTW. Deze transactie wordt nader toegelicht in de verslagen van **Certitudo Offices IV C.V.**, **Certitudo Property XXXIII B.V.**, **Certitudo Property XXXVV B.V.** en **Certitudo Property XL B.V.**, die gelijktijdig met dit verslag worden gepubliceerd.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

- Inventarisatie omvang, aard en samenstelling vastgoed portefeuille
- Uitzetten strategie gefaseerde verkoop vastgoed portefeuille
- Organiseren gestructureerd verkoopproces

01-12-2023



De curatoren hebben de omvang, aard en samenstelling van de vastgoed portefeuille, en alle verschillende zakelijke rechten die daarop zijn gevestigd, in onderzoek. Dit onderzoek wordt de komende verslagperiode nog voortgezet. Gelet op het grote aantal verschillende posities is daar de nodige tijd mee gemoeid. Daarnaast wordt in afstemming met de betrokken hypotheekhouder(s) een strategie uitgezet ten aanzien van de gefaseerde verkoop van (delen van) de portefeuille. Curatoren laten zich daarbij adviseren en ondersteunen door *asset manager* Catella Investment Management Benelux B.V. (**Catella**) die door curatoren op exclusieve basis is ingeschakeld.

- Maken afspraken met enkele hypotheekhouders
- Organiseren gestructureerd verkoopproces
- Uitvoeren gestructureerd verkoopproces.

15-04-2024



- Organiseren gestructureerd verkoopproces
- Uitvoeren gestructureerd verkoopproces

12-07-2024



3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

CCG heeft naar het zich laat aanzien de inventaris van een beperkt aantal panden in eigendom. In de aanstaande verslagperiode inventariseren curatoren de omvang van de bedrijfsmiddelen en laten zij de bedrijfsinventaris taxeren. Curatoren streven ernaar de bedrijfsmiddelen te verkopen in dezelfde transactie waarin de panden verkocht worden.

01-12-2023

 1

De diverse inventarissen zijn inmiddels getaxeerd. Zodra de betreffende zaken verkocht zijn wordt daar verslag van gedaan.

15-04-2024

 2

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De fiscus heeft vorderingen op verschillende entiteiten binnen het Certitudo concern waaraan mogelijk een bodemvoorrecht is verbonden. De positie van de fiscus is onderwerp van onderzoek door de curatoren.

01-12-2023

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

- Taxatie bedrijfsmiddelen
- Verkoop bedrijfsmiddelen

01-12-2023

 1

- Verkoop bedrijfsmiddelen

15-04-2024

 2

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Gefailleerde heeft naar de aard van de onderneming geen voorraden. Dit geldt voor CCG vennootschappelijk en tevens geconsolideerd voor het Certitudo concern.

01-12-2023

 1

Curatoren onderzoeken of er sprake is van onderhanden werk.

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

- Inventarisatie onderhanden werk

01-12-2023

 1

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Exit-vergoeding Certitudo Vastgoed V C.V.	€ 180.238,00	€ 180.238,00
Aandelen Vastelanden Investment Beheer B.V.	€ 400.000,00	€ 400.000,00
'CIM-fondsen'	€ 500.000,00	€ 500.000,00
Biro	€ 4.000,00	€ 4.000,00
2 participaties	€ 78.812,53	€ 78.812,53
Volkswagen Polo	€ 3.500,00	€ 3.500,00
Verpande participaties	€ 675.000,00	€ 10.000,00
totaal	€ 1.841.550,53	€ 1.176.550,53

Toelichting andere activa

CCG heeft op vennootschapsniveau geen andere activa.

01-12-2023



Het Certitudo concern heeft diverse participaties in diverse vastgoedfondsen in eigendom. Naar het zich laat aanzien hebben deze participaties een waarde per 31 december 2022 van circa € 7.429.234. Een aanzienlijk deel van deze participaties (circa € 6.019.298) lijkt te zijn verpand. Curatoren doen nader onderzoek naar het bestaan en de omvang van de participaties, alsmede de rechtsgeldigheid van de verpanding.

Vanuit separate projectontwikkelingsvennootschappen werden de kosten in het kader van de ontwikkeling gemaakt. Deze vennootschappen fungeerden ook als opdrachtgever in verhouding tot architecten en andere betrokken derden en contractspartij van de gemeente bij de totstandkoming van afsprakenbrieven en andere voorovereenkomsten. Curatoren hebben in onderzoek welke rechten en vorderingen tot deze boedels behoren.

Een gedeelte van de posities die Certitudo c.s. in ontwikkelde is eigendom van vennootschapsstructuren waarin Certitudo c.s. slechts een gedeelte van de aandelen hield. Het betreft onder meer de posities in Eindhoven (Woensel), Eindhoven (Stadhuisplein), Helmond en Delft. De medeaandeelhouders van Certitudo c.s. hebben de intentie om deze structuren te ontvlechten en zelfstandig te (her)financieren en continueren. Curatoren zijn bereid om de mogelijkheden voor ontvlechting te onderzoeken. Voorop staat dat daartoe de belangen van Certitudo c.s. (voornamelijk aandelen, vorderingen en lopende overeenkomsten), nadat deze volledig inzichtelijk zijn gemaakt, moeten worden gewaardeerd en vergoed.

Amstel III

15-04-2024



Samen met de verkoop van een aantal objecten in het project **Amstel III** is door een gelieerde projectontwikkelingsvennootschap rechten en projectdocumentatie verkocht. Ook is een goodwillvergoeding bedongen. Over deze aspecten van de transactie wordt eveneens gerapporteerd in het verslag van **CRGF**.

Certitudo Vastgoed V C.V.

Groepsvennootschap Certitudo Investment Management B.V. (**CIM**) had voor faillissementsdatum een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de verkoop van een tiental participaties uitgegeven door Certitudo Vastgoed V C.V. De betreffende CV en bijbehorende participaties zien op (het beheer van) het vastgoedobject Hambakenwetering 8D te 's-Hertogenbosch met bijbehorende parkeerplaatsen, welke eigendom zijn van Certitudo Vastgoed V

C.V. CIM is commanditair vennoot van Certitudo Vastgoed V C.V. en tevens enig aandeelhouder van de beherend vennoot van Certitudo Vastgoed V C.V.: Certitudo Management en Beheer VIII B.V.

Curatoren hebben de betreffende koopovereenkomst in gewijzigde vorm gestand gedaan. Daardoor is door CIM een 'exit-vergoeding' gerealiseerd van circa € 180.238,-.

Fondsenbedrijf

CIM stond als aandeelhouder aan het hoofd van het fondsenbedrijf van het Certitudo concern. In dit deel van het concern werden vastgoedfondsen gestructureerd en participaties geplaatst bij beleggers. De betreffende vastgoedfondsen investeerden zowel in objecten die door de projectontwikkelingstak van Certitudo zijn ontwikkeld als in bestaande objecten.

Fondsenbedrijf

CIM was aandeelhouder van diverse vennootschappen die optreden als fondsbeheerder van vastgoedfondsen. De belangrijkste daarvan is Certitudo Investment Beheer B.V. (later hernoemd naar VasteLanden Investment Beheer B.V., **VIB**). VIB beheert 14 vastgoedfondsen met een gezamenlijke totale investeringswaarde van circa € 200 miljoen en een jaarlijkse huurstroom van circa € 23 miljoen. VIB heeft als fondsbeheerder een zogenaamde AIFMD-vergunning en staat onder doorlopend toezicht van de AFM en DNB. Deze vergunning is niet overdraagbaar. De twee bestuurders van VIB zijn als persoon door de AFM getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid.

Ter voorkoming van misverstand: het fondsenbedrijf hield zich dus bezig met het beheer van de fondsen. Het vermogen van de fondsen is zodanig gestructureerd dat het gescheiden is van het vermogen van het Certitudo concern. Deze vorm van vermogensscheiding is wettelijk verplicht. De AFM houdt daar toezicht op. De betreffende vastgoedposities worden gehouden en beheerd ten behoeve van de participanten. Diverse entiteiten binnen het Certitudo concern hebben zelf ook een of meerdere van deze participaties in eigendom. Die betreffende participaties worden door curatoren verkocht.

Gedeeltelijke ontvlechting fondsenbedrijf

Medio 2022 is binnen Certitudo het plan opgevat om het fondsenbedrijf te ontvlechten van de rest van het Certitudo concern. Volgens de directie van Certitudo hield de voorgenomen ontvlechting verband met operationele eisen die door de AFM gesteld zouden zijn. Curatoren hebben redenen om aan te nemen dat een medeoorzaak gelegen is in het feit dat de ontwikkeltak van het Certitudo concern (substantieel) verlieslatend was, terwijl het fondsenbedrijf beperkt winstgevend was.

15 maart 2023 is het fondsenbedrijf gedeeltelijk ontvlochten, waarbij de aandelen VIB door CIM zijn overgedragen aan Middle Earth Investments B.V. (later hernoemd naar VasteLanden Real Estate B.V., **VRE**). VRE is een vennootschap die buiten het Certitudo concern hangt, maar in materiële zin dezelfde aandeelhouders heeft. Partijen zijn daarbij een koopsom overeengekomen van € 1 en een mogelijke earn out-vergoeding. Deze earn out-vergoeding bestond er, zakelijk weergegeven, uit dat als VIB in 2023 netto omzet zou genereren uit het plaatsen (niet zijnde het beheer) van nieuwe fondsen, deze zou worden betaald aan CIM. Onder de earn out-regeling is uiteindelijk, voor zover curatoren bekend, niets betaald of verschuldigd geworden.

Voorts is er door CP Capital B.V. (**CP Capital**) om niet een derdenpandrecht gevestigd op twee fondsparticipaties. Dit pandrecht werd gevestigd ten behoeve van VIB, als zekerheid voor een vordering van VIB op CIM. Dit zodat

VIB aan de wettelijke solvabiliteitseisen bleef voldoen. De betreffende fondsparticipaties hebben een totale nominale waarde van circa € 350.000.

De ontvlechting van het fondsenbedrijf van medio maart 2023 was niet volledig. Zo is een aantal fondsbeheerders onder CIM blijven hangen (de zogenaamde **CIM-Fondsen**). Daarnaast is een aantal vennootschappen die asset management uitvoerden ten behoeve van VIB, op verschillende plaatsen binnen het Certitudo concern blijven hangen.

Verzoek medewerking afronding ontvlechting

De directie van Certitudo heeft curatoren verzocht om medewerking te verlenen de afronding van de ontvlechting van het fondsenbedrijf. Meer concreet ging het om de overdracht aan VIB van, zakelijk weergegeven, de CIM-Fondsen alsmede enkele beheerders en beheercontracten. Curatoren hebben die medewerking om diverse redenen geweigerd.

Vorbereiding algehele regeling

Curatoren hebben, toen nog in hun hoedanigheid van curatoren van CCG (CIM was op dat moment nog niet failliet), getracht om tot een totaaloplossing van de kwestie te komen. Curatoren hebben daarbij de belangen van de gezamenlijke schuldeisers van het Certitudo concern vooropgesteld maar tevens steeds oog gehad voor de belangen van de participanten in de vastgoedfondsen en de posities van de andere stakeholders (o.a. AFM, DNB, RvC VIB, aandeelhouders VIB).

In nauw contact met de AFM en DNB, de directies van Certitudo en van VIB en de RvC van VIB, hebben curatoren een groot aantal mogelijkheden onderzocht om tot een oplossing te komen. Daarbij speelde in verband met het financieel toezicht en de daaraan verbonden wettelijke vereisten ook een grote tijdsdruk. Uitgangspunt daarbij was voor curatoren dat (i) de opbrengst van de aandelen VIB zou toekomen aan CIM, (ii) het door CP Capital gevestigde derdenpandrecht zou worden vrijgegeven, (iii) er een reële vergoeding aan CIM zou worden voldaan voor de overdracht van de CIM-Fondsen, en (iv) de continuïteit binnen VIB duurzaam geborgd zou zijn, onder andere naar tevredenheid van de AFM en DNB.

Transactie

Uiteindelijk is met (i) machtiging van de rechter-commissaris, (ii) positieve AFM betrouwbaarheidstoetsing nieuwe aandeelhouders, (iii) akkoord van DNB op de openingsbalans i.v.m. liquiditeit- en solvabiliteitseisen en (iv) akkoord van de RvC, de hieronder gespecificeerde transactie tot stand gekomen. De transactie bestaat in de kern uit een (door)verkoop aan een nieuwe koper, en kent de volgende kernelementen:

- Koopsom ad € 906.750, uitgesplitst in € 400.000 voor de aandelen VIB, € 500.000 voor de CIM-fondsen en € 6.750 voor inventaris. Deze koopsom is gerealiseerd door CIM
- Vaststellingsovereenkomst ten aanzien van gedeeltelijke ontvlechting maart 2023, curatoren doen afstand van recht om overdracht te vernietigen tegen een schikkingsbedrag van € 400.000 (de facto gaat de koopsom van de aandelen VIB naar CIM)
- Vrijgave door VIB van het door CP Capital gevestigde derdenpandrecht (nominale waarde circa € 350.000)
- Koper versterkt balans VIB, zodat aan de wettelijke solvabiliteit- en liquiditeitseisen wordt voldaan
- Overname door koper van diverse beheervenootschappen en -contracten om de ontvlechting te voltooien

De transactie is inmiddels volledig voltooid.

In de afgelopen verslagperiode is vanuit CCG een Biro (voertuig) verkocht. De opbrengst bedraagt € 4.000 na aftrek van verkoopkosten.

12-07-2024
 3

Daarnaast zijn vanuit het faillissement van Certitudo Participate B.V. twee participaties verkocht. De opbrengst bedraagt € 78.812,53 na aftrek van verkoopkosten.

Voorts is vanuit het faillissement van Certitudo Facilities II B.V. een Volkswagen Polo verkocht. De opbrengst bedraagt € 3.500 na aftrek van verkoopkosten.

Vanuit het faillissement van Certitudo Participate B.V. is een drietal participaties verkocht welke verpand waren aan een investeerder. De opbrengst voor de boedel bedraagt € 10.000,- excl. BTW, zijnde een boedelbijdrage betaald door de pandhouder.

17-10-2024
 4

3.9 Werkzaamheden andere activa

- Inventarisatie omvang en aard van de participaties
- Rechtmatigheidsonderzoek naar de vestiging van de diverse pandrechten
- Verkoop van de vrije participaties
- Afwikkeling van de verpande participaties
- Inventarisatie belangen in deelnemingen, inclusief daarop gevestigde zekerheidsrechten
- Ontvlechting deelnemingen
- Inventarisatie omvang en aard actief ontwikkelingsentiteiten
- Verkoop actief ontwikkelingsentiteiten

01-12-2023
 1

- Nadere inventarisatie omvang en aard van de participaties
- Rechtmatigheidsonderzoek naar de vestiging van de diverse pandrechten
- Verkoop van de vrije participaties
- Maken en uitvoeren afspraken met pandhouders

15-04-2024
 2

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

CCG had per ultimo 2021 volgens haar administratie een bedrag ad € 122.324,- te vorderen van debiteuren. Op geconsolideerd niveau had het Certitudo concern een bedrag ad € 3.914.772,- van debiteuren te vorderen.

01-12-2023



De curatoren brengen momenteel in kaart welke bedragen de failliete vennootschappen te vorderen hebben van debiteuren. In deze inventarisatie worden ook intercompanyvorderingen en verstrekte geldleningen meegenomen.

Aan de hand van de boekhouding van de jaarrekeningen en tussentijdse vermogensopstellingen van gefailleerden is een eerste analyse gemaakt van vorderingen en andere activa van gefailleerden die nog niet eerder door de curatoren waren geïdentificeerd. De mogelijke vorderingen die daarbij zijn aangetroffen, worden op dit moment nader onderzocht en zullen waar mogelijk uiteraard worden geïncasseerd. Te zijner tijd zal hiervan nog nader verslag worden gedaan.

12-07-2024



4.2 Werkzaamheden debiteuren

- Onderzoek aard en omvang van de debiteurenportefeuille en andere vorderingen
- Onderzoek naar mogelijke verpanding debiteurenportefeuille
- Inning debiteuren

01-12-2023



5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

01-12-2023



CCG heeft geen bancaire financiering.

Binnen het Certitudo concern is er wel sprake van bancaire financiering. In de jaren voorafgaand aan het faillissement is de bancaire schuld in sterke mate afgebouwd. Om die reden worden de cijfers uit de jaarrekening 2021 hier niet vermeld.

Binnen het Certitudo concern is op faillissementsdatum sprake van bancaire financiering door ABN AMRO. De omvang van deze financiering is beperkt ten opzichte van de totale schuldenlast van het Certitudo concern.

Voor de vorderingen van ABN AMRO op de diverse groepsvennootschappen wordt verwezen naar de nog te verschijnen verslagen van de betreffende individuele vennootschappen:

- Land Equity B.V.

- Stichting juridisch Eigenaar Offices IV
- Certitudo Offices B.V.

5.2 Leasecontracten

CCG had diverse gebruikelijke leasecontracten afgesloten. Er was sprake van operational lease. De leasemaatschappij heeft de betreffende zaken opgehaald.

01-12-2023

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Op de objecten binnen de vastgoedportefeuille zijn hypotheekrechten gevestigd ten behoeve van diverse hypotheekhouders. Er is tevens sprake van hypotheekrechten die ten behoeve van derden als derdenzekerheid gevestigd zijn, naar het zich laat aanzien zijn de hypotheekhouders wel elders in het concern als financier betrokken. De groep hypotheekhouders is divers en bestaat uit één bank (ABN AMRO), een stichting die handelt in het belang van crediteuren van groepsvennootschap CRGF, diverse *family offices*, diverse beleggingsfondsen en diverse particuliere crediteuren.

01-12-2023

 1

Naast hypotheekrechten zijn ook de nodige pandrechten gevestigd, voornamelijk op aandelen en participaties. Ook hier gaat het met name om derdenpandrechten, veelal ten gunste van financiers met een vordering op CRGF.

5.4 Separatistenpositie

De hiervoor omschreven hypotheek- en pandhouders zijn op grond van hun hypotheek- respectievelijk pandrecht separatist. Curatoren zijn in nauw contact met deze separatisten en streven ernaar passende afspraken te maken over de wijze van verkoop van de betrokken zaken.

01-12-2023

 1

In de afgelopen verslagperiode heeft wederom veelvuldig overleg plaatsgevonden met de hypotheekhouders. Dit overleg betreft met name aan de voorwaarden waaronder de curatoren bereid zijn hun medewerking te verlenen aan een onderhands verkooptraject ten behoeve van de hypotheekhouder. Deze voorwaarden betreffen onder meer de vergoeding die verschuldigd is aan de boedel voor de inspanningen van de curatoren, maar ook het proces dat gevolgd dient te worden bij aanbod van de onroerende zaak aan de markt, om op een transparante en controleerbare wijze de best mogelijke opbrengst te realiseren. Wanneer geen overeenstemming kan worden bereikt over de voorwaarde voor een dergelijke onderhandse verkoop, dient de hypotheekhouder het formele traject voor executie van het hypotheekhouder, via een executieveiling.

15-04-2024

 2

Met enkele hypotheekhouders werd al in een vroeg stadium overeenstemming bereikt over een gezamenlijke aanpak. Bij andere hypotheekhouders verliep c.q. verloopt dit traject moeizamer. Met het overgrote deel van de hypotheekhouders is inmiddels overeenstemming bereikt.

De gesprekken met hypotheekhouders zijn afgerond. Een hypotheekhouder heeft ervoor gekozen om de betrokken objecten te veilen. Het veilingtraject is inmiddels door de hypotheekhouder opgestart en wordt naar verwachting in de komende verslagperiode afgerond.

12-07-2024

 3

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Naar de aard van de onderneming is er geen sprake van eigendomsvoorbehoud.

01-12-2023

 1

5.6 Retentierechten

Curatoren zijn niet bekend met crediteuren die een retentierecht uitoefenen.

01-12-2023

 1

5.7 Reclamerechten

Curatoren zijn niet bekend met crediteuren die een recht van reclame uitoefenen.

01-12-2023

 1

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

- Inventariseren schuldenlast
- Inventariseren pand- en hypotheekrechten
- Afspraken maken met hypotheekhouders over wijze van verkoop
- Voorbereiden verkoopprocedures

01-12-2023

 1

- Voorbereiden verkoopprocedures
- Uitvoeren afspraken hypotheekhouders

12-07-2024

 3

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Curatoren hebben de onderneming niet voortgezet. Curatoren hebben de mogelijkheid daartoe bij de initiële inventarisatie onderzocht, maar al snel werd duidelijk dat dit geen reële en binnen de beschikbare tijd te realiseren optie was. Zakelijk weergegeven waren de belangrijkste reden daarvoor:

- De onderlinge, zeer grote verwevenheid van de diverse concernvennootschappen en de bijbehorende complexe en omvangrijke intra-company verhoudingen, waarbij ook een groot aantal externe investeerders betrokken is.
- De diversiteit van de activa en bijbehorende werkzaamheden: vastgoedobjecten, (al dan niet) bijbehorende projecten alsook andere activa die in beheer waren van het concern. Waarvan een groot deel al lange(re) tijd stil lag.
- Het feit dat er binnen de vennootschappen waar curatoren in den beginne in hun hoedanigheid betrokken waren onvoldoende (uitzicht op) een kasstroom was om lopende kosten te betalen.

01-12-2023



6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

01-12-2023



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

N.v.t.

01-12-2023



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Er is geen sprake van een doorstart.

01-12-2023



6.5 Verantwoording

N.v.t.

01-12-2023



6.6 Opbrengst

Toelichting

N.v.t.

01-12-2023



6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

N.v.t.

01-12-2023



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

N.v.t.

01-12-2023



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Curatoren hebben de administratie van CCG en het Certitudo concern veilig gesteld. Er is sprake van een zeer omvangrijke en complexe administratie, mede door de vele intra-company verhoudingen tussen de diverse concern vennootschappen. Curatoren zullen te zijner tijd een uitgebreid rechtmatigheidsonderzoek (laten) uitvoeren en in dat kader tevens de administratie onderzoeken op onregelmatigheden. Naar verwachting zullen curatoren daarbij, in overleg met de rechter-commissaris, de hulp van externe deskundigen inschakelen.

01-12-2023



7.2 Depot jaarrekeningen

CCG is opgericht op 29 december 2015.

- Boekjaar 2015: 4 november 2016
- Boekjaar 2016: 27 juli 2017
- Boekjaar 2017: 9 juli 2018
- Boekjaar 2018: 5 juni 2019
- Boekjaar 2019: 17 juli 2020
- Boekjaar 2020: 13 oktober 2021
- Boekjaar 2021: 7 januari 2023

01-12-2023



Voor de bevindingen ten aanzien van de deponeringsplicht van de concernvennootschappen wordt verwezen naar de verslagen van de betreffende individuele vennootschappen.

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Curatoren onderzoeken of CCG en de concern vennootschappen, waar relevant, beschikken over een goedkeuringsverklaring van een accountant. Voor de concern vennootschappen wordt op dit punt verwezen naar de verslagen van de betreffende individuele vennootschappen.

01-12-2023



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Curatoren onderzoeken of ten aanzien van CCG en de concern vennootschappen is voldaan aan de stortingsplicht op de aandelen. Voor de concern vennootschappen wordt op dit punt verwezen naar de verslagen van de betreffende individuele vennootschappen.

01-12-2023



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

01-12-2023

 1

Curatoren voeren te zijner tijd een algeheel rechtmatigheidsonderzoek uit. Onderdeel daarvan is de beantwoording van de vraag of er binnen het Certitudo concern sprake is geweest van onbehoorlijk bestuur. Deze vraag kan pas worden beantwoord nadat het onderzoek is afgerond. Curatoren schatten in dat dit nog geruime tijd zal duren voordat zij daarover een conclusie kunnen publiceren.

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

01-12-2023

 1

Toelichting

Curatoren hebben geconstateerd dat er in het jaar voor faillissementsdatum een groot aantal transacties (inclusief de vestiging van zekerheidsrechten) heeft plaatsgevonden, naar het zich laat aanzien veelal gericht op behoud van de continuïteit van (andere onderdelen van) het concern. Deze transacties worden door curatoren beoordeeld op rechtmatigheid, waaronder de vraag of er sprake is van paulianeus handelen.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Curatoren voeren te zijner tijd een algeheel rechtmatigheidsonderzoek uit. Vooralsnog doen curatoren op dit punt nog geen mededelingen.

01-12-2023

 1

Curatoren zijn in de afgelopen verslagperiode het rechtmatigheidsonderzoek gestart. Het onderzoek bevindt zich nog in de oriënterende fase, waarin curatoren een plan van aanpak opstellen en communiceren met de betrokken stakeholders. Het rechtmatigheidsonderzoek zal geruime tijd in beslag nemen. Curatoren kunnen nog geen mededelingen doen over de verwachte doorlooptijd van het rechtmatigheidsonderzoek.

12-07-2024

 3

Curatoren voeren momenteel het rechtmatigheidsonderzoek uit. Er zijn momenteel geen ontwikkelingen die zich lenen voor publicatie in het openbaar verslag.

22-01-2025

 5

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

- Uitvoering rechtmatigheidsonderzoek, waaronder de gehele administratie
- Beoordeling transacties, met name binnen de 1-jaar periode
- Onderzoek stortingsplicht
- Onderzoek accountantsverklaring

01-12-2023

 1

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

01-12-2023

Toelichting

 1

Het bovengenoemde bedrag betreft het totaalbedrag aan boedelvorderingen ten aanzien van CCG.

Toelichting

15-04-2024

 2

Tot op heden hebben zich in het faillissement van CCG nog geen schuldeisers met een boedelvordering gemeld.

Toelichting

12-07-2024

 3

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

Toelichting

17-10-2024

 4

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

Toelichting

22-01-2025

 **5**

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 53.479,00

01-12-2023

 1

Toelichting

Het bovengenoemde bedrag betreft het totaalbedrag aan preferente vorderingen van de fiscus ten aanzien van CCG.

De totale preferente, ter verificatie ingediende schuldenlast van de fiscus van het thans gefailleerde Certitudo concern bedraagt € 9.119.796,86.

€ 53.479,00

15-04-2024

 2

Toelichting

Het bovengenoemde bedrag betreft het totaalbedrag aan preferente vorderingen van de fiscus ten aanzien van CCG.

€ 56.236,00

12-07-2024

 3

Toelichting

Het bovengenoemde bedrag betreft het totaalbedrag aan preferente vorderingen van de fiscus ten aanzien van CCG.

€ 58.993,00

17-10-2024

 4

Toelichting

Het bovengenoemde bedrag betreft het totaalbedrag aan preferente vorderingen van de fiscus ten aanzien van CCG.

€ 733.570,00

22-01-2025

 5

8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00

01-12-2023

 1

Toelichting

Het bovengenoemde bedrag betreft het totaalbedrag aan preferente vorderingen van het UWV ten aanzien van CCG.

Toelichting

12-07-2024

 3

Het UWV heeft tot op heden geen vordering aangemeld.

Toelichting

22-01-2025

 5

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 0,00

01-12-2023
 1

Toelichting

Het bovengenoemde bedrag betreft het totaalbedrag aan preferente vorderingen van schuldeisers van CCG.

De totale preferente, ter verificatie ingediende schuldenlast van het thans gefailleerde Certitudo concern bedraagt € 8.612,21.

€ 0,00

17-10-2024
 4

€ 0,00

22-01-2025
 5

Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

32

01-12-2023
 1

Toelichting

Het bovengenoemde aantal betreft het aantal concurrente schuldeisers van CCG.

39

15-04-2024
 2

Toelichting

Het bovengenoemde aantal betreft het aantal concurrente schuldeisers van CCG.

Toelichting

22-01-2025
 5

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 899.900,68

01-12-2023



Toelichting

Het bovengenoemde bedrag betreft het totaalbedrag aan concurrente vorderingen van schuldeisers van CCG.

De totale concurrente, (al dan niet voorwaardelijk) ter verificatie ingediende schuldenlast van de thans gefailleerde vennootschappen in het Certitudo concern bedraagt € 195.558.557,07.

€ 1.393.747,86

15-04-2024



Toelichting

Het bovengenoemde bedrag betreft het totaalbedrag aan concurrente vorderingen van schuldeisers van CCG.

Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

12-07-2024



Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

17-10-2024



€ 1.393.747,86

22-01-2025



Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Het is op dit moment nog niet duidelijk op welke wijze het faillissement zal worden afgewikkeld.

01-12-2023



Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

12-07-2024



Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

17-10-2024



Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

22-01-2025



8.8 Werkzaamheden crediteuren

- correspondentie crediteuren
- correspondentie bestuurder(s)

01-12-2023



9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Voor zover curatoren bekend is er geen sprake van procedures van of jegens CCG.

01-12-2023

 1

Binnen het certitudo concern lopen diverse procedures. Deze procedures worden door curatoren momenteel geïnventariseerd. Zodra de inventarisatie is afgerond worden de procedures van de individuele concern vennootschappen onder dit punt opgesomd met verwijzing naar het verslag van de de betreffende individuele vennootschap(pen).

De curatoren zijn in de faillissementen van **Land Equity B.V.** en **Certitudo Vastgoed II B.V.** gedagvaard door de hypotheekhouder van het bloot eigendom van de onroerende zaken te Baarle Nassau (Parc de Kievit). Het geschil betreft de vraag of de erfpachtcanon 2024 is belast met een pandrecht ten gunste van de hypotheekhouder. De curatoren zijn met toestemming van de rechter-commissaris in de procedure verschenen. In de individuele verslagen van de betrokken boedels zal verder verslag worden gedaan van deze procedure.

17-10-2024

 4

9.2 Aard procedures

Op dit punt verwezen naar de verslagen van de betreffende individuele vennootschappen.

01-12-2023

 1

9.3 Stand procedures

Op dit punt verwezen naar de verslagen van de betreffende individuele vennootschappen.

01-12-2023

 1

9.4 Werkzaamheden procedures

Op dit punt verwezen naar de verslagen van de betreffende individuele vennootschappen.

01-12-2023

 1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Het is voor curatoren lastig om op dit punt reeds in te schatten wat de werkzaamheden precies zullen gaan zijn in de aankomende verslagperiode; een en ander zal vanzelfsprekend aan tussenkomst van diverse ad hoc zaken en bijbehorende werkzaamheden onderhevig zijn. Curatoren beogen echter om - zakelijk weergegeven - de reeds verrichte werkzaamheden ten aanzien van (het inventariseren van) de voorbereiding op verkoop van de verschillende vastgoedobjecten van het Certitudo concern voort te zetten en waar mogelijk

01-12-2023

 1

al af te ronden. Daarbij valt niet uit te sluiten dat de onderlinge verwevenheid van de diverse vennootschappen ertoe zal leiden dat er meerdere faillissementen volgen binnen het Certitudo concern.

In de komende verslagperiode worden diverse vastgoedposities ter onderhandse verkoop aangeboden. Daartoe wordt steeds per positie een gestructureerd verkooptraject gevolgd. Het gaat in ieder geval om diverse objecten aan de Netwerklaan te Amersfoort alsmede diverse objecten aan de Hambakenwetering te 's-Hertogenbosch.

15-04-2024

 2

Daarnaast starten curatoren in de aanstaande verslagperiode met de verkoop van diverse fondsparticipaties.

Ook zullen curatoren een plan van aanpak formuleren voor het rechtmatigheidsonderzoek.

In de komende verslagperiode wordt de verkoop van diverse vastgoedposities alsmede diverse fondsparticipaties voortgezet.

12-07-2024

 3

Daarnaast wordt het rechtmatigheidsonderzoek voortgezet.

In de komende verslagperiode wordt de verkoop van diverse vastgoedposities alsmede diverse fondsparticipaties voortgezet. Daarnaast wordt het rechtmatigheidsonderzoek voortgezet.

17-10-2024

 4

In de komende verslagperiode wordt de verkoop van de overgebleven vastgoedposities alsmede diverse fondsparticipaties en andere deelnemingen voortgezet. Daarnaast wordt het rechtmatigheidsonderzoek voortgezet.

22-01-2025

 **5**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Naar het zich laat aanzien zal de behandeling en afwikkeling van het faillissement van CCG en de diverse groepsvennootschappen geruime tijd in beslag nemen. Curatoren kunnen op dit moment niet inschatten wat de termijn van afwikkeling zal zijn.

01-12-2023

 1

10.3 Indiening volgend verslag

31-3-2025

22-01-2025

 **5**

10.4 Werkzaamheden overig

Voor alle overige te verrichten werkzaamheden wordt verwezen naar de verslagen van de betreffende individuele entiteiten.

01-12-2023

 1

Bijlagen