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

Betreft

Verslagnummer	**1**
Datum verslag	**12-02-2024**
Insolventienummer	**F.01/23/283**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000301862:F012**
Datum uitspraak	**29-09-2023**

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

Algemene gegevens

Naam onderneming

12-02-2024
1

Certitudo Industrial II B.V.

Op 29 september 2023 is Certitudo Industrial II B.V. (hierna "Industrial II" of "Gefailleerde") in staat van faillissement verklaard. Mrs. W.J.G. Smits en I.C.J.C. van de Klundert zijn aangesteld als curatoren (hierna: de "Curatoren").

Industrial II maakt deel uit van het Certitudo-concern. Certitudo Capital Group B.V. (hierna: "CCG"), de topholding van het Certitudo-concern, is op 19 september 2023 in staat van faillissement verklaard. Gelet op de grote verwevenheid binnen het Certitudo-concern zijn sinds het faillissement van CCG een groot aantal andere vennootschappen eveneens in staat van faillissement verklaard, waarbij de Curatoren zijn aangesteld als curatoren. Deze verwevenheid heeft er ook toe geleid dat de curatoren ervoor hebben gekozen om, met uitzondering van Certitudo Residential Growth Fund B.V. (hierna: "CRGF"), één gecombineerd aanvangsverslag uit te brengen ten aanzien van alle tot CCG behorende vennootschappen. Dit aanvangsverslag is bekend onder faillissementsnummer F.01/23/256. Het afzonderlijke aanvangsverslag van CRGF is bekend onder faillissementsnummer F.01/23/251. De reden waarom voor CRGF afzonderlijk verslag is uitgebracht houdt verband met het feit dat aan CRGF eerst surseance van betaling is verleend en het betreffende verslag ook ziet op de periode van surseance van betaling.

De Curatoren hebben geconstateerd dat de onderlinge verwevenheid van de diverse vennootschappen van het Certitudo-concern 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.

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.

Gegevens onderneming

12-02-2024
1

Naam: Certitudo Industrial II B.V. (Industrial II)
Datum faillissement: 29 september 2023
Statutair gevestigd te: 's-Hertogenbosch
Bezoekadres: Hambakenwetering 8 E, 5231DC 's-Hertogenbosch
KvK-nummer: 70040370
RSIN: 858115281
Datum oprichting: 9 november 2017
Geplaatst kapitaal: EUR 100,00
Bestuurder 1: Tauron B.V.
Bestuurder 2: Sultan Management B.V.

Activiteiten onderneming

12-02-2024
1

Ontwikkeling en exploitatie van vastgoed, alsmede holding- en financieringsactiviteiten.

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2021	€ 2.346.931,00	€ -9.271,00	€ 15.692.495,00
2020	€ 247.125,00	€ 119.194,00	€ 2.193.989,00

Toelichting financiële gegevens

12-02-2024
1

De hiervoor weergegeven financiële cijfers geven de enkelvoudige jaarcijfers van Industrial II weer. Verdere financiële gegevens zijn onderwerp van onderzoek.

Gemiddeld aantal personeelsleden

12-02-2024
1

Toelichting

Gefailleerde had geen personeelsleden in dienst.

Boedelsaldo

12-02-2024
1

€ 1.305,32

Toelichting

Voor de verantwoording van de werkzaamheden wordt verwezen naar het verslag van Certitudo Capital Group (hierna: **CCG**).

Verslagperiode

van

29-9-2023

t/m

31-12-2023

12-02-2024
1

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	0 uur 1 min
totaal	0 uur 1 min

Toelichting bestede uren

Voor de urenverantwoording wordt verwezen naar het verslag van CCG.

12-02-2024
1

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Het bestuur van Industrial II bestaat uit Sultan Management B.V. en Tauron B.V.
Sultan Management wordt bestuurd door Sultan Capital B.V. die op haar beurt wordt bestuurd door de heer N. de Bruijn.
Tauron B.V. wordt bestuurd door de heer P.J.L.C. Kuiten.

12-02-2024
1

1.2 Lopende procedures

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

12-02-2024
1

1.3 Verzekeringen

Gefailleerde heeft voor zover Curatoren kunnen overzien geen verzekeringen afgesloten.

12-02-2024
1

1.4 Huur

Gefailleerde is voor zover Curatoren weten geen partij bij een huurovereenkomst.

12-02-2024
1

1.5 Oorzaak faillissement

12-02-2024
1

Curatoren hebben op dit moment nog geen zicht op de oorzaak van het faillissement van Industrial II en de overige vennootschappen van het Certitudo-concern. Dit vormt onderwerp van onderzoek.

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, 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. Op 29 september 2023 is uiteindelijk ook het faillissement van Industrial II uitgesproken.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Alle medewerkers waren in dienst van een aantal facilitaire vennootschappen, Industrial II had geen personeelsleden in dienst.

12-02-2024
1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

Alle medewerkers waren in dienst van een aantal facilitaire vennootschappen, Industrial II had geen personeelsleden in dienst.

12-02-2024
1

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
		n.v.t.
totaal	0	

2.4 Werkzaamheden personeel

Alle werkzaamheden op dit punt zijn afgerond.

12-02-2024
1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Ingenieur Herman de Grootweg nr. 18, 18A, 20A, 44, 46, 50 en 20 - 42.			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Gefailleerde heeft onroerende goederen met de volgende aanduidingen in eigendom:

- Ingenieur Herman de Grootweg nr. 18, 18A, 20A (kadastrale aanduiding Spijkenisse C 1720)
- Ingenieur Herman de Grootweg nr. 44, 46, 50 en 56 (kadastrale aanduiding Spijkenisse C 663)
- Ingenieur Herman de Grootweg nr. 20 - 42 (kadastrale aanduiding Spijkenisse C 1721/1722/1723)

12-02-2024
1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

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

12-02-2024
1

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.

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Gefailleerde heeft naar het zich laat aanzien geen bedrijfsmiddelen van enige omvang in eigendom.

12-02-2024
1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Nu Gefailleerde vermoedelijk geen bodemzaken in eigendom heeft, is het bodemvoorrecht van de fiscus in beginsel niet van belang.

12-02-2024
1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Alle werkzaamheden op dit punt zijn afgerond.

12-02-2024
1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Gefailleerde heeft naar de aard van de onderneming geen voorraden. Curatoren onderzoeken of er sprake is van onderhanden werk.

12-02-2024
1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Inventarisatie onderhanden werk

12-02-2024
1

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Gefailleerde heeft naar het zich laat aanzien geen andere activa in eigendom. Curatoren doen onderzoek naar intra-company vorderingen.

12-02-2024
1

3.9 Werkzaamheden andere activa

Inventarisatie andere activa.

12-02-2024
1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Saldo betaalrekening	€ 6.299,00		
Handelsdebiteuren	€ 13.228,00		
Rekening-courantverhoudingen (intercompany)	€ 19.543,00		
Te vorderen BTW	€ 209.113,00		
totaal	€ 248.183,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Gefailleerde heeft voor een bedrag van € 248.183,00 aan debiteuren.

12-02-2024
1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

- Inventarisatie aard en omvang debiteuren
- Incasso debiteuren

12-02-2024
1

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Gefailleerde werd niet gefinancierd door een bank.

12-02-2024
1

5.2 Leasecontracten

Curatoren zijn niet bekend met leasecontracten.

12-02-2024
1

5.3 Beschrijving zekerheden

Gefailleerde heeft zekerheden verschaft in de vorm van eerste en tweede hypotheekrechten op de onroerende goederen die zij in eigendom heeft (Ir. Herman de Grootweg 18, 18A, 20 t/m 42, 44, 46, 50 en 56), dit in het kader van financieringen waarbij Gefailleerde optrad als mede leningnemer, hoofdelijk medeschuldenaar en zekerheidsverschaffer.

12-02-2024
1

5.4 Separatistenpositie

De houders van de hiervoor omschreven hypotheekrechten zijn 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.

12-02-2024
1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

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

12-02-2024
1

5.6 Retentierechten

Curatoren zijn niet bekend met crediteuren die een retentierecht uitoefenen.

12-02-2024
1

5.7 Reclamerechten

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

12-02-2024
1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Curatoren zijn in overleg met de separatisten om passende afspraken te maken over boedelbijdragen voor de facilitering van een eventuele onderhandse verkoop.

12-02-2024
1

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

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

12-02-2024
1

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 redenen 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 stillag.
- 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.

12-02-2024
1

6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

12-02-2024
1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

N.v.t.

12-02-2024
1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Er is geen doorstart gemaakt.

12-02-2024
1

6.5 Verantwoording

N.v.t.

12-02-2024
1

6.6 Opbrengst

Toelichting

N.v.t.

12-02-2024
1

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

N.v.t.

12-02-2024
1

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Alle werkzaamheden op dit punt zijn afgerond.

12-02-2024
1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Curatoren hebben de administratie van Gefailleerde en het Certitudo-concern veiliggesteld. Er is sprake van een zeer omvangrijke en complexe administratie, mede door de vele intra-company verhoudingen tussen de diverse concernvennootschappen. 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.

12-02-2024
1

7.2 Depot jaarrekeningen

Industrial II is opgericht op 9 november 2017.

Boekjaar 2021: 03-01-2023
Boekjaar 2020: 03-01-2023
Boekjaar 2019: niet gedeponeerd

12-02-2024
1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Curatoren onderzoeken of Gefailleerde, indien relevant, beschikt over een goedkeuringsverklaring van een accountant.

12-02-2024
1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Curatoren onderzoeken of ten aanzien van Gefailleerde is voldaan aan de stortingsplicht op de aandelen.

12-02-2024
1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

12-02-2024
1

Toelichting

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

12-02-2024
1

Toelichting

In onderzoek.

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.

12-02-2024
1

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

12-02-2024
1

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

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

12-02-2024
1

Toelichting

Tot op heden hebben zich geen crediteuren met een boedelvordering

gemeld.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 155.292,00

Toelichting

De vordering van de belastingdienst heeft betrekking op niet betaalde omzetbelasting.

12-02-2024
1

8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00

Toelichting

Tot op heden heeft het UWV geen vordering(en) aangemeld.

12-02-2024
1

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 3.072,27

12-02-2024
1

8.5 Aantal concurrente crediteuren

15

12-02-2024
1

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 20.977.278,55

Toelichting

In dit bedrag is op basis van de administratie van gefailleerde een intercompany vordering opgenomen. Bij verificatie zal worden beoordeeld of deze vordering terecht is geplaatst.

12-02-2024
1

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

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

12-02-2024
1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

- Inventarisatie schuldenlast
- Correspondentie crediteuren

12-02-2024
1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Voor zover Curatoren bekend, is er geen sprake van procedures van of jegens Gefailleerde.

12-02-2024
1

9.2 Aard procedures

N.v.t.

12-02-2024
1

9.3 Stand procedures

N.v.t.

12-02-2024
1

9.4 Werkzaamheden procedures

Alle werkzaamheden op dit punt zijn afgerond.

12-02-2024
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 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.

12-02-2024
1

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Naar het zich laat aanzien zal de behandeling en afwikkeling van het faillissement van Gefailleerde en de diverse vennootschappen binnen het Certitudo-concern geruime tijd in beslag nemen. Curatoren kunnen op dit moment niet inschatten wat de termijn van afwikkeling zal zijn.

12-02-2024
1

10.3 Indiening volgend verslag

1-3-2024

12-02-2024
1

10.4 Werkzaamheden overig

In de aanstaande verslagperiode inventariseren curatoren de schuldenlast van Gefailleerde nader. Daarnaast zetten zij de gesprekken met de zekerheidsgerechtigden voort en gaan zij, waar relevant, over tot verkoop van onroerende zaken. Waar mogelijk starten Curatoren het rechtmatigheidsonderzoek.

12-02-2024
1

Bijlagen

Bijlagen