

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

## Betreft

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Verslagnummer      | 5                     |
| Datum verslag      | 14-01-2026            |
| Insolventienummer  | F.01/23/322           |
| Toezichtzaaknummer | NL:TZ:0000301862:F032 |
| Datum uitspraak    | 20-10-2023            |

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

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

Land Equity B.V.

12-02-2024

Op 20 oktober 2023 is Land Equity B.V. (hierna "Land Equity" 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").



Land Equity 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

Naam: Land Equity B.V. (Land Equity)

Datum faillissement: 20 oktober 2023

Statutair gevestigd te: Vught

Bezoekadres: Hambakenwetering 8 E, 5231DC 's-Hertogenbosch

KvK-nummer: 11009267

RSIN: 001484886

Datum oprichting: 12-07-1966

Geplaatst kapitaal: EUR 22,700

Bestuurder 1: Tauron B.V.

12-02-2024

 1

Activiteiten onderneming

Financiële holding, beheer van vermogen

12-02-2024

 1

Financiële gegevens

| Jaar | Omzet          | Winst en verlies | Balanstotaal    |
|------|----------------|------------------|-----------------|
| 2020 | € 1.416.563,00 | € 622.144,00     | € 12.794.137,00 |
| 2021 | € 1.430.654,00 | € 142.797,00     | € 13.057.137,00 |

Toelichting financiële gegevens

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

12-02-2024

 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

Gefailleerde had geen personeelsleden in dienst.

12-02-2024

 1

**Boedelsaldo**

€ 32.845,77

12-02-2024



1

**Toelichting**

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

€ 38.400,02

12-07-2024



2

**Toelichting**

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

€ 127.365,84

22-01-2025



3

**Toelichting**

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

€ 1.401.331,93

18-07-2025



4

€ 1.088.477,04

14-01-2026



5

**Toelichting**

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

Verslagperiode

|            |                                                                                         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| van        | 12-02-2024                                                                              |
| 20-10-2023 |  1   |
| t/m        |                                                                                         |
| 31-12-2023 |                                                                                         |
| van        | 12-07-2024                                                                              |
| 1-1-2024   |  2   |
| t/m        |                                                                                         |
| 30-6-2024  |                                                                                         |
| van        | 22-01-2025                                                                              |
| 1-7-2024   |  3   |
| t/m        |                                                                                         |
| 31-12-2024 |                                                                                         |
| van        | 18-07-2025                                                                              |
| 1-1-2025   |  4   |
| t/m        |                                                                                         |
| 30-6-2025  |                                                                                         |
| van        | 14-01-2026                                                                              |
| 1-7-2025   |  5 |
| t/m        |                                                                                         |
| 31-12-2025 |                                                                                         |

Bestede uren

| Verslagperiode | Bestede uren |
|----------------|--------------|
| 1              | 0 uur 1 min  |
| 2              | 0 uur 1 min  |
| 3              | 0 uur 1 min  |
| 4              | 0 uur 1 min  |
| 5              | 0 uur 1 min  |
| totaal         | 0 uur 5 min  |

## Toelichting bestede uren

Voor de urenverantwoording wordt verwezen naar het verslag van CCG.

12-02-2024

 1

Voor de urenverantwoording wordt verwezen naar het verslag van CCG.

12-07-2024

 2

Voor de urenverantwoording wordt verwezen naar het verslag van CCG.

14-01-2026

 5

## 1. Inventarisatie

---

### 1.1 Directie en organisatie

Het bestuur van Land Equity bestaat uit Tauron B.V.

12-02-2024

Tauron B.V. wordt bestuurd door de heer P.J.L.C. Kuiten.

 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

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

12-02-2024

 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, 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 20 oktober 2023 is uiteindelijk ook het faillissement van Land Equity uitgesproken.

## 2. Personeel

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

#### Toelichting

12-02-2024



Toelichting: Alle medewerkers waren in dienst van een aantal facilitaire vennootschappen, Land Equity had geen personeelsleden in dienst.

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

#### Toelichting

12-02-2024



Toelichting: Alle medewerkers waren in dienst van een aantal facilitaire vennootschappen, Land Equity had geen personeelsleden in dienst.

### 2.3 Ontslagaanzegging

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

n.v.t.

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| <b>totaal</b> | 0 |  |
|---------------|---|--|

### 2.4 Werkzaamheden personeel

Alle werkzaamheden op dit punt zijn afgerond.

12-02-2024



## 3. Activa

### 3.1 Onroerende zaken

| Beschrijving | Verkoopopbr. | Hypotheek | Boedelbijdr. |
|--------------|--------------|-----------|--------------|
|--------------|--------------|-----------|--------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |                |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Plaatselijke aanduiding:<br>parkeerplaatsen aan de<br>Hambakenwetering te 's-<br>Hertogenbosch Kadastrale<br>aanduiding: 's-Hertogenbosch O<br>7400 A 20, 21, 56, 57, 58, 59, 60,<br>61, 62, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80,<br>81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90,<br>91, 92, 93, 113, 114, 115 | € 3.800.000,00 | € 4.000.000,00 | € 57.000,00 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|

|                                                                                                                                                   |                |                |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Plaatselijke aanduiding:<br>Hambakenwetering 8E, 8E1, 8E2,<br>8E3, 5231 DC 's-Hertogenbosch<br>Kadastrale aanduiding: 's-<br>Hertogenbosch O 7369 | € 2.325.000,00 | € 1.071.250,00 | € 1.189.809,00 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|

**Beschrijving****Verkoopopbr.****Hypotheek****Boedelbijdr.**

Bloot eigenaar van de met erfpacht  
(en sommige gevallen opstal)  
belaste percelen, kadastraal  
bekend: gemeente Baarle-Nassau,  
sectie F, nummers 656, 662, 668,  
673, 674, 677, 679, 680, 681, 684,  
688, 693, 694, 696, 700, 702, 704,  
705, 723, 724, 725, 727, 729, 735,  
738, 742, 745, 755, 757, 758, 761,  
763, 764, 782, 786, 789, 790, 791,  
792, 799, 804, 805, 811, 812, 813,  
814, 815, 824, 827, 847, 848, 849,  
850, 851, 878, 881, 885, 886, 891,  
903, 908, 909, 913, 918, 930, 933,  
941, 945, 949, 957, 958, 965, 966,  
986, 1014, 1025, 1072, 1074,  
1097, 1112, 1121, 1132, 1147,  
1149, 1151, 1154, 1163, 1181,  
1192, 1210, 1213, 1246, 1250,  
1253, 1278, 1284, 1483, 1486,  
1528, 1405, 1504 en 1545; en  
gemeente Baarle-Nassau, sectie R  
nummer 1043

Erfpachter en opstalhouder van de  
percelen, kadastraal bekend:  
gemeente Baarle-Nassau, sectie F,  
nummers 1331, 1355 en 1549

---

**totaal**

€ 6.125.000,00

€ 1.246.809,00

## Toelichting onroerende zaken

**Land Equity** is samen met **Certitudo Vastgoed II B.V.** eigenaar van een stuk bebouwde grond (bestaande uit 103 kavels), waarop vakantiepark **Parc de Kievit** is gevestigd. Op het terrein van Parc de Kievit staan (in totaal) 161 stacaravans en 322 bungalows.

Op de betreffende kavels zijn erfpachtrechten gevestigd ten gunste van (voornamelijk) particulieren.

De exploitatie van Parc de Kievit is uitbesteed aan: Parc de Kievit Holding B.V., Parc de Kievit beheer B.V. en Parc de Kievit Onroerend Goed B.V. Deze ondernemingen zijn niet gelieerd aan de Certitudo-groep.

Op 1 april 2022 hebben de hypotheekhouder en Certitudo Residential Growth Fund B.V. (**CRGF**) een overeenkomst gesloten uit hoofde waarvan een geldlening van EUR 4 miljoen aan CRGF is verstrekt. De einddatum van de geldlening was 15 maart 2023.

Tot meerdere zekerheid van terugbetaling van de geldlening hebben Land Equity en Certitudo Vastgoed II B.V. derdenhypotheekrechten gevestigd op de aan hen in eigendom toekomende onroerende zaken.

In opdracht van curatoren is een gespecialiseerde taxatie uitgevoerd waarbij een marktwaarde van de onroerende zaken van Land Equity en CV II is bepaald op EUR 2,6 miljoen en de executiewaarde op EUR 1,56 miljoen.

Na uitvoerige onderhandelingen zijn de onroerende zaken bij wege van onderhandse executie verkocht aan een entiteit die gelieerd is aan de hypotheekhouder voor een **koopsom van EUR 3,8 miljoen**. Ter zake is een **boedelbijdrage van EUR 57.000 (ex btw)** voldaan.

Het voormalig hoofdkantoor van Certitudo aan de **Hambakenwetering 8E** te 's-Hertogenbosch behoorde juridisch en economisch toe aan **Land Equity**. Op het object rustte een hypotheekrecht ter hoogte van circa € 1,07 miljoen.

Het object is in goed overleg met de hypotheekhouder breed onderhands aangeboden aan de markt en verkocht via een gestructureerd verkooptraject met een online dataroom en gelijke voorwaarden voor alle geïnteresseerden.

Het object is uiteindelijk verkocht voor een koopsom van **€ 2,325 miljoen** (exclusief inventaris) en is geaccepteerd. Na voldoening van de hypotheekhouder is voor de boedel een vrij actief gerealiseerd van circa **€ 1.189.809**. Een executoriale verkoop zou naar verwachting een lagere opbrengst hebben gegenereerd tegen hogere kosten. De hypotheekhouder heeft ingestemd met de onderhandse verkoop.

De transactie is inmiddels volledig afgewikkeld.

22-01-2025



3

14-01-2026



5

### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

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

12-02-2024



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.

In de afgelopen verslagperiode hebben de Curatoren veelvuldig gesproken met de hypotheekhouder van het bloot eigendom van de door de Certitudo-groep gehouden onroerende zaken te Baarle-Nassau over de verkoop daarvan. Deze gesprekken hebben geresulteerd in een mondeling akkoord over de (wijze van) verkoop van de onroerende zaken. Naar het zich laat aanzien zullen de onroerende zaken in de komende verslagperiode worden verkocht en geleverd. De Curatoren zullen daarna uitgebreider verslag doen van de (beoogde) transactie.

12-07-2024



Alle werkzaamheden op dit punt zijn afgerond.

22-01-2025



### 3.3 Bedrijfsmiddelen

#### Toelichting bedrijfsmiddelen

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

12-02-2024



### 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



### 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Alle werkzaamheden op dit punt zijn afgerond.

12-02-2024



### 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



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.  |
|----------------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|
| Handelsdebiteuren                            | € 402.495,00          |               |               |
| BTW te vorderen hoog tarief                  | € 153.267,00          |               |               |
| BTW te vorderen laag tarief                  | € 1.448,00            |               |               |
| Te vorderen buitenlandse BTW                 | € 137.397,00          |               |               |
| Rekening-courantverhoudingen binnen de groep | € 3.316.645,00        |               |               |
| <b>totaal</b>                                | <b>€ 4.011.252,00</b> | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 0,00</b> |

## Toelichting debiteuren

Gefailleerde heeft voor een bedrag van € 4.011.252,00 aan debiteuren.

12-02-2024



1

De debiteuren van Land Equity zijn (gedeeltelijk) verpand aan Solid Finance B.V. Solid Finance heeft haar pandrecht openbaar gemaakt en de incasso van de debiteurenportefeuille ter hand genomen. De curatoren krijgen elk kwartaal een statusupdate van de incassoresultaten.

12-07-2024



2

Verder hebben hypotheekhouder Solid Finance en de curatoren in de afgelopen verslagperiode veelvuldig met elkaar gecorrespondeerd over de vraag of de erfpachtcanon die over het jaar 2024 verschuldigd is geraakt, onder het bereik van het pandrecht van Solid valt. De curatoren hebben zich (voorlopig) op het standpunt gesteld dat de erfpachtcanon niet onder het bereik van het pandrecht valt. Solid Finance heeft zich daarentegen op het standpunt gesteld dat zij rechthebbende is op de erfpachtcanon 2024. De curatoren en Solid Finance zijn momenteel met elkaar in overleg om te bezien of overeenstemming kan worden bereikt.

Inmiddels is in overleg met curatoren door de pandhouder een procedure gestart over de erfpachtcanon 2024. Verwezen wordt naar hoofdstuk 9 van dit verslag.

22-01-2025



3

## 4.2 Werkzaamheden debiteuren

- Inventarisatie aard en omvang debiteuren
- Incasso debiteuren

12-02-2024



1

Correspondentie pandhouder.

12-07-2024



2

## 5. Bank / Zekerheden

### 5.1 Vordering van bank(en)

€ 1.485.528,00

12-02-2024



1

#### Toelichting vordering van bank(en)

Hypotheek beginbalans (2023) 1.700.000,- minus aflossingen beginbalans (106.250), verslagjaar (127.500) + rentelasten (19.278)

### 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 hypotheekrecht op het onroerend goed in Den Bosch. Er is tevens een hypotheekrecht gevestigd op de percelen en erfpachtrechten in Baarle-Nassau, CRGF is de enige schuldenaar van de vordering waarvoor het hypotheekrecht is gevestigd.

12-02-2024

 1

Naast het hiervoor genoemde hypotheekrecht op de onroerende zaken staande en gelegen te Baarle-Nassau zijn ook pandrechten gevestigd op alle bestaande en toekomstige vorderingen van Land Equity.

12-07-2024

 2

### 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.

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

12-02-2024

 1

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

### 5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Inventariseren pand- en hypotheekrechten

12-02-2024

 1

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

## 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:

12-02-2024



- 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.

#### 6.2 Financiële verslaglegging

n.v.t.

12-02-2024



#### 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

n.v.t.

12-02-2024



### Doorstarten onderneming

#### 6.4 Beschrijving

Er is geen doorstart gemaakt.

12-02-2024



#### 6.5 Verantwoording

n.v.t.

12-02-2024



#### 6.6 Opbrengst

##### Toelichting

n.v.t.

12-02-2024



## 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

Land Equity is opgericht op 12-07-1966.

12-02-2024

Boekjaar 2019: niet gedeponereerd

Boekjaar 2020: 30-12-2022 gedeponereerd

Boekjaar 2021: 30-12-2022 gedeponereerd

 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

### Toelichting

12-02-2024

 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

### Toelichting

12-02-2024

 1

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

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

 2

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

22-01-2025

 3

## 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

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

12-02-2024

 1

# 8. Crediteuren

## 8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

12-02-2024

**Toelichting**

 1

Tot op heden hebben zich geen crediteuren met een boedelvordering gemeld.

**Toelichting**

12-07-2024

 2

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

**Toelichting**

22-01-2025

 3

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

€ 0,00

18-07-2025

 4

**Toelichting**

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

€ 0,00

**14-01-2026**

 **5**

**Toelichting**

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

**8.2 Pref. vord. van de fiscus**

€ 151.133,00

12-02-2024

 1

**Toelichting**

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

€ 169.226,00

12-07-2024

 2

€ 188.349,00

22-01-2025

 3

**Toelichting**

18-07-2025

 4

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

€ 188.349,00

**14-01-2026**

 **5**

**Toelichting**

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00

Toelichting

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

12-02-2024



12-07-2024



Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

22-01-2025



Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

18-07-2025



Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

€ 0,00

Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

14-01-2026



8.4 Andere pref. crediteuren

€ 581,75

Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

12-02-2024



12-07-2024



22-01-2025



Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

18-07-2025



Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

€ 581,75

Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

14-01-2026



## 8.5 Aantal concurrente crediteuren

|    |                                                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14 | 12-02-2024<br> 1 |
| 17 | 12-07-2024<br> 2 |
| 19 | 18-07-2025<br> 4 |
| 20 | 14-01-2026<br> 5 |

## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

|                                                                                                                                                                                         |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| € 88.578,77                                                                                                                                                                             | 12-02-2024<br> 1   |
| <b>Toelichting</b>                                                                                                                                                                      |                                                                                                       |
| In dit bedrag zijn op basis van de administratie van gefailleerde intercompany vorderingen opgenomen. Bij verificatie zal worden beoordeeld of deze vorderingen terecht zijn geplaatst. |                                                                                                       |
| € 117.576,16                                                                                                                                                                            | 12-07-2024<br> 2 |
| € 120.266,43                                                                                                                                                                            | 18-07-2025<br> 4 |
| € 120.971,94                                                                                                                                                                            | 14-01-2026<br> 5 |

## 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<br> 1 |
| Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.                                                 | 12-07-2024<br> 2 |
| Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.                                                 | 22-01-2025<br> 3 |
| Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.                                                 | 18-07-2025<br> 4 |
| Het is op dit moment nog niet duidelijk op welke wijze het faillissement zal worden afgewikkeld. | 14-01-2026<br> 5 |

8.8 Werkzaamheden crediteuren

|                                                                                                                     |                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Inventarisatie schuldenlast</li><li>• Correspondentie crediteuren</li></ul> | 12-02-2024<br> 1 |
| Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.                                                                    | 12-07-2024<br> 2 |

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

|                                                                                           |                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Voor zover Curatoren bekend, is er geen sprake van procedures van of jegens Gefailleerde. | 12-02-2024<br> 1 |
| Solid Investments B.V.                                                                    | 22-01-2025<br> 3 |

9.2 Aard procedures

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| n.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 12-02-2024<br> 1 |
| De curatoren zijn in de faillissementen van <b>Land Equity B.V.</b> en <b>Certitudo Vastgoed II B.V.</b> 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. | 22-01-2025<br> 3 |

9.3 Stand procedures

|                                                                                |                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| n.v.t.                                                                         | 12-02-2024<br> 1 |
| De procedure staat voor conclusie van antwoord in reconventie.                 | 22-01-2025<br> 3 |
| In de afgelopen verslagperiode heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. | 14-01-2026<br> 5 |

9.4 Werkzaamheden procedures

|                                               |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alle werkzaamheden op dit punt zijn afgerond. | 12-02-2024<br> 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

1-7-2026

14-01-2026

 5

## 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

In overleg met de rechter-commissaris hebben curatoren besloten om in de andere faillissementen dan Certitudo Capital Group B.V. en Certitudo Residential Growth Fund B.V. eens per half jaar verslag te doen. Dit besluit is genomen om enerzijds de kosten van de afwikkeling van de diverse faillissementen te drukken, terwijl het opstellen van een verslag iedere drie maanden anderzijds weinig inhoudelijke toegevoegde waarde biedt voor crediteuren.

12-07-2024



2

Dit betekent dat de volgende verslagperiode loopt van 1 juli 2024 - 31 december 2024. Het volgende verslag zal kort na afloop van die periode worden gepubliceerd.

In overleg met de rechter-commissaris hebben curatoren besloten om in de andere faillissementen dan Certitudo Capital Group B.V. en Certitudo Residential Growth Fund B.V. eens per half jaar verslag te doen. Dit besluit is genomen om enerzijds de kosten van de afwikkeling van de diverse faillissementen te drukken, terwijl het opstellen van een verslag iedere drie maanden anderzijds weinig inhoudelijke toegevoegde waarde biedt voor crediteuren.

22-01-2025



3

Dit betekent dat de volgende verslagperiode loopt van 1 januari 2025 - 30 juni 2025. Het volgende verslag zal kort na afloop van die periode worden gepubliceerd.

De volgende verslagperiode eindigt zoals in 10.3 vermeld. Kort daarna wordt het volgende verslag gepubliceerd.

14-01-2026



5

## Bijlagen

### Bijlagen