

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

Betreft

Verslagnummer	4
Datum verslag	18-07-2025
Insolventienummer	F.01/23/352
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000301862:F044
Datum uitspraak	13-11-2023

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 Property XXXIII B.V.

14-02-2024



Op 13 november 2023 is Certitudo Property XXXIII B.V. (hierna "Property XXXIII" 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").

Property XXXIII 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: Certitudo Property XXXIII B.V. (Property XXXIII)

Datum faillissement: 13 november 2023

Statutair gevestigd te: 's-Hertogenbosch

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

KvK-nummer: 70728658

RSIN: 858436735

Datum oprichting: 25 januari 2018

Geplaatst kapitaal: EUR 2,00

Bestuurder 1: Sultan Management B.V.

Bestuurder 2: Tauron B.V.

14-02-2024

 1

Activiteiten onderneming

De activiteiten van Gefailleerde bestonden voornamelijk uit ontwikkeling en exploitatie van vastgoed, alsmede holding- en financieringsactiviteiten

14-02-2024

 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2020	€ 134.099,00	€ 5.406.772,00	€ 19.317.106,00
2021	€ 7.484,00	€ -1.599.234,00	€ 18.179.295,00

Toelichting financiële gegevens

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

14-02-2024

 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

14-02-2024

 1

Toelichting

Gefailleerde had geen personeelsleden in dienst.

Boedelsaldo

€ 70,33

14-02-2024
 1

Toelichting

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

€ 65,03

12-07-2024
 2

Toelichting

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

€ 52.700,03

22-01-2025
 3

Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

€ 39.079,60

18-07-2025
 4

Verslagperiode

van

14-02-2024
 1

13-11-2023

t/m

31-12-2023

van

12-07-2024
 2

1-1-2024

t/m

30-6-2024

van

22-01-2025
 3

1-7-2024

t/m

31-12-2024

van

18-07-2025
 4

1-1-2025

t/m

30-6-2025

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
totaal	0 uur 4 min

Toelichting bestede uren

Voor de urenverantwoording wordt verwezen naar het verslag van CCG.	14-02-2024  1
Voor de urenverantwoording wordt verwezen naar het verslag van CCG.	12-07-2024  2

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Het bestuur van Property XXXIII bestaat uit Sultan Management B.V. en Tauron B.V.	14-02-2024  1
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.	

1.2 Lopende procedures

Curatoren zijn niet bekend met lopende procedures van of jegens Gefailleerde.	14-02-2024  1
---	---

1.3 Verzekeringen

Gefailleerde heeft voor zover Curatoren kunnen overzien geen verzekeringen afgesloten.	14-02-2024  1
--	---

1.4 Huur

Gefailleerde is voor zover Curatoren weten geen partij bij een huurovereenkomst.	14-02-2024  1
--	---

1.5 Oorzaak faillissement

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

14-02-2024

 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 13 november 2023 is uiteindelijk ook het faillissement van Property XXXIII uitgesproken.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

14-02-2024

 1

Alle medewerkers waren in dienst van een aantal facilitaire vennootschappen, Property XXXIII had geen personeelsleden in dienst.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

14-02-2024

 1

Alle medewerkers waren in dienst van een aantal facilitaire vennootschappen, Property XXXIII had geen personeelsleden in dienst.

2.3 Ontslagaanzegging

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

n.v.t.

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

2.4 Werkzaamheden personeel

Alle werkzaamheden op dit punt zijn afgerond.

14-02-2024

 1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

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

Paasheuvelweg 39, 1105 BG Amsterdam

Paasheuvelweg 50, 1105 BJ Amsterdam

totaal	€ 0,00		€ 0,00
---------------	--------	--	--------

Toelichting onroerende zaken

Gefailleerde heeft het voortdurend recht van erfpacht van twee (2) percelen grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend Paasheuvelweg 39, 1105 BG Amsterdam en Paasheuvelweg 50, 1105 BJ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummers 347, groot drieduizend vierhonderdvijftig vierkante meter (3.450 m2) en 604, groot driehonderddrieëntwintig vierkante meter (323 m2) met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende opstallen.

14-02-2024

 1

Certitudo Offices II C.V., (**CO II**), Certitudo Property XXXIII B.V. (**CP XXXIII**), Certitudo Property XXXV B.V. (**CP XXXV**) en Certitudo Property XL B.V. (**CP XL**) zijn eigenaar van projectlocaties die gezamenlijk worden aangeduid als het Paasheuvelweggebied. De locaties betreffen:

22-01-2025



1. De onroerende zaak staande en gelegen te Amsterdam aan de Paasheuvelweg 6 – 8 (**PHW 6-8**);
2. De onroerende zaak staande en gelegen te Amsterdam aan de Paasheuvelweg 14 (**PHW 14**).
3. De onroerende zaak staande en gelegen te Amsterdam aan de Paasheuvelweg 39- 50 (**PHW 39-50**); en,
4. De onroerende zaak staande en gelegen te Amsterdam aan de Paasheuvelweg 44 (**PHW 44**).

Het Paasheuvelweggebied is gelegen in Amsterdam-Zuidoost. In het gebied, dat wordt aangeduid als '**Amstel III**' bevinden zich met name verouderde kantoorgebouwen. De Gemeente Amsterdam heeft de ambitie geuit om het gebied te transformeren naar een nieuwe stadswijk, waarin zowel gewoond als gewerkt wordt. De Gemeenteraad heeft een stedenbouwkundig, programmatisch en financieel kader voor de transformatie vastgesteld. Ook is door de Gemeente een ruimtelijk en programmatisch visiedocument opgesteld. Daarin zijn de doelen, ambities, randvoorwaarden en spelregels opgenomen, die de Gemeente noodzakelijk acht voor een succesvolle transformatie van Amstel III.

De Certitudo-groep heeft de percelen in het Paasheuvelweggebied verworven om deze te herontwikkelen naar een gemengd nieuwbouwprogramma met woningen, kantoren en voorzieningen. De bedoeling is om in fasen meerdere gebouwen te ontwikkelen. Het betreft dus in feite geen individueel project, maar een gebiedsontwikkeling bestaande uit meerdere projecten die in fases moesten worden gerealiseerd. Momenteel zijn deze percelen nog bebouwd. De percelen zijn gelegen in een Businesspark met verouderde kantoorgebouwen. De beoogde herontwikkeling voorziet in een volledige sloop en nieuwbouw.

In het kader van de ontwikkeling van het Paasheuvelweggebied hebben de Certitudo-groep en de gemeente Amsterdam op 1 juni 2022 een afsprakenbrief gesloten (hierna: de **Afsprakenbrief**). In de Afsprakenbrief zijn uitgangspunten met betrekking tot het bouwvolume, programma, de erfpachttarieven, en de planning vastgelegd. De Afsprakenbrief is dus een concrete uitwerking van de wijze waarop aan de door de Gemeente gestelde programma eisen, kaders en voorwaarden voor de transformatie van Amstel III zal worden voldaan. In de daaropvolgende periode zou door de Certitudo- groep worden toegewerkt naar een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp op basis waarvan een realisatieovereenkomst kon worden gesloten met de gemeente Amsterdam.

Onderdeel van de programma eisen is de realisatie van een vastgesteld aandeel sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Voor de leefbaarheid in de stad is de realisatie van betaalbare huurwoningen van groot belang. Huurwoningen waarvan de huurprijs is gereguleerd, hebben een beperktere marktwaarde dan vrije sector huurwoningen en commercieel vastgoed. Het rendement daarop is voor een vastgoedbelegger immers ook beperkter, doordat de opbrengsten uit verhuur zijn gemaximeerd. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren is het dus van belang dat het plan voorziet in een evenwichtige mix, waardoor aan de programma eisen van de Gemeente wordt voldaan, maar de ontwikkeling ook rendabel is.

Na het aangaan van de Afsprakenbrief zijn de marktomstandigheden (verder) verslechterd. De problemen die zich daarbij voordeden, waren tweeledig. Allereerst kon de gebiedsontwikkeling conform de uitgangspunten in de

Afsprakenbrief door stijgende bouw- en rentekosten niet meer kostendekkend worden gerealiseerd. Daarnaast verslechterde de financiële positie van de Certitudo-groep, waardoor zij niet over voldoende financiële middelen beschikte om de ontwikkelingskosten en rentelasten te blijven voldoen. Als gevolg van deze omstandigheden is de planning in de Afsprakenbrief niet gehaald. De Certitudo-groep heeft daarop onderzoek laten verrichten naar financieel haalbare alternatieven voor de uitgangspunten in de Afsprakenbrief. Daarnaast had de Certitudo-groep, om redenen van risicospreiding en financiële planning, met de gemeente Amsterdam (die een actieve rol vervult bij de ontwikkeling) afgesproken om onderdelen van het Paasheuvelweggebied te verkopen aan derden, met instandhouding van de Afsprakenbrief.

De medewerking van de Gemeente aan een verkoop van een of meer posities is noodzakelijk. De Afsprakenbrief heeft betrekking op de integrale ontwikkeling van het Paasheuvelweggebied. Het is voor de Gemeente van groot belang dat de volledige ontwikkeling wordt gerealiseerd. Alleen bij volledige realisatie wordt aan alle (programma)afspraken en vereisten voldaan. Met een mogelijke verkoop van een of meerdere posities, dreigt dan ook direct opzegging van de Afsprakenbrief door de Gemeente. Na opzegging van de Afsprakenbrief geldt voor elk project individueel alle programma-eisen, en dient dus weer opnieuw te worden begonnen met de ontwikkeling.

De eigendoms- en financieringsconstructie van het Paasheuvelweggebied

De percelen die behoren tot het Paasheuvelweggebied zijn eigendom van de gemeente Amsterdam en zijn belast met een voortdurend erfpachtrecht. Op deze erfpachtrechten zijn afzonderlijke eerste rechten van hypotheek gevestigd ten gunste van een zekerhedenagent die in opdracht handelt van hypotheekhouder 1 (PHW 6-8, PHW 14 en PHW 39-50), en van hypotheekhouder 2 (PHW 44).

De hypotheekrechten op PHW 6-8, PHW 14 en PHW 39-50 zijn gevestigd in verband met een financiering van EUR 55 miljoen die door externe financier 1 aan verschillende Certitudo-entiteiten is verstrekt. De financiering is aangetrokken ter verwerving van verschillende objecten in het Amstel III gebied.

In september 2023 heeft hypotheekhouder 1 de financiering van externe financier 1 overgenomen. Het uitstaande obligo bedroeg op dat moment circa EUR 27 miljoen.

Op 7 juni 2022 heeft externe financier 2 een geldlening van EUR 4.000.000,- verstrekt aan Certitudo Residential Growth Fund B.V. (**CRGF**) voor de ontwikkeling van vastgoed op PHW 44. Deze lening had in eerste instantie een looptijd van zes maanden, derhalve tot 6 december 2022. De lening moest uiterlijk aan het einde van de looptijd volledig worden terugbetaald. Op 30 november 2022 hebben partijen de looptijd van de lening met drie maanden verlengd tot 6 maart 2023.

Tot zekerheid van de voldoening van al hetgeen CRGF uit hoofde van de geldleningsovereenkomst aan externe financier 2 verschuldigd was, heeft CP XL op 7 juni 2022 aan externe financier 2 een (derden)hypotheekrecht verstrekt op het perceel gelegen aan de PHW 44.

Op 29 december 2022 heeft externe financier 2 zijn vorderingen uit hoofde van de geldleningsovereenkomst gecedeerd aan hypotheekhouder 2. Van deze cessie is op 5 januari 2023 mededeling gedaan aan CRGF. Ultimo september 2023 bedroeg de uitstaande schuld EUR 4.556.000 (te vermeerderen met rente en kosten).

Omdat CRGF geruime tijd in verzuim verkeerde in de nakoming van haar verlichtingen jegens hypotheekhouder 2 verzocht zij CRGF en CP XL nadrukkelijk om een verkooptraject met betrekking tot PHW 44 op te starten. Zij bleken daartoe echter niet in staat. Daarop zijn partijen overeengekomen dat hypotheekhouder 2 een onderhands verkooptraject zou gaan starten. In dit verband is door CP XL aan hypotheekhouder 2 een verkoopvolmacht verstrekt.

Ondernomen verkooptrajecten van onderdelen van het Paasheuvelweggebied

Verkooptraject van Paasheuvelweg (3, 5 en) 39-50

Zoals hiervoor vermeld heeft de Certitudo-groep, na overleg met de gemeente Amsterdam, gezocht naar een koper voor haar percelen in het Paasheuvelweggebied. Dit heeft geresulteerd in een (gedeeltelijke) verkoop van een aantal aan de Paasheuvelweg gesitueerde plots aan dekkoper 1. dekkoper 1 belegt onder meer in opdracht van Amerikaanse institutionele partijen in vastgoedprojecten.

De transactie behelsde de verkoop van drie percelen, te weten Paasheuvelweg 3, Paasheuvelweg 5 en PHW 39-50. Paasheuvelweg 3 en 5 zijn eind 2022, dus voor faillissementsdatum, reeds verkocht en geleverd. PHW 39-50 was op faillissementsdatum nog niet geleverd aangezien aan de voorwaarden waaronder verkoop was gesloten, nog niet was voldaan.

Met de verkoop van PHW 39-50 was een koopsom van (in totaal) EUR 18.000.000 gemoeid. De koopsom hoefde echter pas op een later moment te worden voldaan. Na faillissementsdatum heeft dekkoper 1 er bij curatoren op aangedrongen om de overeenkomst na te komen. Desgevraagd bleek dekkoper 1 echter niet langer bereid te zijn om de overeengekomen koopsom te betalen, mede omdat de rentekosten intussen fors waren gestegen. Aangezien dekkoper 1 niet bereid bleek om haar verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst onverkort na te komen en curatoren een snelle onderhandse verkoop aan dekkoper 1 op nieuw overeen te komen voorwaarden niet in het belang van de boedel achtten, hebben curatoren de koopovereenkomst niet gestand gedaan.

Verkooptraject PHW 44

Zoals hiervoor vermeld heeft CP XL voor faillissementsdatum aan hypotheekhouder 2 een verkoopvolmacht verstrekt. hypotheekhouder 2 heeft vervolgens een makelaarskantoor verzocht om de begeleiding van dit verkooptraject te verzorgen. Gedurende dit traject zijn 128 partijen verzocht hun interesse in een eventuele overname kenbaar te maken. Van de 128 partijen hebben 25 partijen kenbaar gemaakt interesse te hebben in een eventuele overname van PHW 44 en hebben zij toegang gekregen tot de dataroom met het verzoek een bieding te doen indien zij na de due diligence nog altijd geïnteresseerd zouden zijn. Hypotheekhouder 2 heeft een aantal biedingen ontvangen, waarvan de hoogste bieding EUR 3.525.000 bedroeg. Aangezien deze bieding boven de (destijds) getaxeerde marktwaaarde van EUR 2.340.000 lag, was hypotheekhouder 2 voornemens deze bieding te accepteren. Met het oog op deze beoogde transactie was door de instrumenterend notaris ook al een concept koopovereenkomst opgesteld waarbij PHW 44 as is, where is verkocht zou worden. De beoogde transactie is echter niet tot stand gekomen.

Voorbereiding verkooptraject tijdens faillissement

Na de faillietverklaring van CO II, CP XXXIII, CP XXXV en CP XL is langdurig parallel overleg gevoerd met hypotheekhouder 1 en hypotheekhouder 2 over de wijze waarop het Paasheuvelweggebied verkocht zou moeten worden. Ook met de Gemeente heeft veelvuldig en intensief overleg plaatsgevonden over

de voorgenomen verkoop van de erfpachtrechten. Als gevolg van de faillietverklaringen is de situatie ontstaan waar de Gemeente voor vreesde. Elk erfpachtrecht bevindt zich in een aparte boedel, met eigen stakeholders.

Voor drie van de vier erfpachtrechten gold dat daarop een hypotheekrecht rustte ten gunste van hypotheekhouder 1, tot zekerheid van de nakoming van een financiering, waarvoor deze vennootschappen zich hoofdelijk hebben verbonden. In elke boedel wordt echter gestreefd naar opbrengstmaximalisatie. Er was dus een mogelijkheid dat elk erfpachtrecht verkocht zou worden aan een andere koper. Ten aanzien van PHW 44 geldt dat sprake is van een separate financiering en dus een andere hypotheekhouder: hypotheekhouder 2.

Ter bescherming van haar belangen heeft de Gemeente een voorkeursrecht gevestigd op alle betrokken erfpachtrechten in het Paasheuvelweggebied. Kort gezegd kunnen de erfpachtrechten daardoor niet worden verkocht aan een derde, zonder deze eerst aan te bieden aan de Gemeente. Daarnaast gaf de Gemeente aan direct en onherroepelijk over te gaan tot beëindiging van de Afsprakenbrief wanneer de erfpachtrechten worden verworven door een of meerdere partijen die niet bereid of niet in staat zijn om de volledige gebiedsontwikkeling in lijn met de uitgangspunten in de Afsprakenbrief te realiseren. Opzegging van de Afsprakenbrief vindt ook plaats in geval van een executieveiling in opdracht van de hypotheekhouders.

In constructief overleg met de Gemeente en de hypotheekhouders hebben curatoren de voorwaarden geformuleerd voor een onderhands verkooptraject. Curatoren zijn daarbij steeds duidelijk geweest over het kader waarbinnen zij opereren, en waarin partijen elkaar moesten zien te vinden.

Het onderhandse verkooptraject heeft dan plaatsgevonden op volgende door curatoren geformuleerde voorwaarden:

1. Er diende een gecontroleerd verkoopproces plaats te vinden, waaraan ook alle gegadigden die zich bij curatoren hebben gemeld konden deelnemen. De informatie die na ondertekening van een non disclosure agreement in een dataroom werd gedeeld, was voor alle partijen gelijk. Dit geldt ook voor de termijn waarin een bod moest worden uitgebracht en de voorwaarden waaraan een bod moest voldaan.
2. De Gemeente zou gedurende het traject geen contact hebben met gegadigden over de uitvoering van de Afsprakenbrief en een te sluiten realisatieovereenkomst. In de dataroom was een brief van de Gemeente gevoegd met de voorwaarden waaronder zij bereid is de Afsprakenbrief met een koper te continueren.
3. Een bod op een of meerdere erfpachtrechten mocht geen voorwaarden bevatten (bijvoorbeeld een gesprek met de Gemeente om tot optimalisatie van het ontwikkelplan te komen). De gegadigden dienden bij uitbrengen van het bod te verklaren dat zij zich zouden committeren aan een herontwikkeling van het betreffende perceel in lijn met de bestaande Afsprakenbrief.
4. De verkoop vindt plaats zonder enige garantie ten aanzien van het erfpachtrecht, de mogelijkheden tot herontwikkeling en de staat waarin de huidige bebouwing zich bevindt. Het model voor de koopovereenkomst was in de dataroom opgenomen.

Er zijn parallel aan elkaar twee separate verkooptrajecten opgestart. Het verkooptraject voor PHW 6-8, PHW 14 en PHW 39-50 (Verkooptraject I) is begeleid door makelaar 1 (zij was reeds adviseur van hypotheekhouder 1) en het verkooptraject voor PHW 44 (Verkooptraject II) is begeleid door makelaar 2 (zij was reeds adviseur van hypotheekhouder 2). De kosten van de makelaars zijn voldaan door de hypotheekhouders, uit de aan hen toekomende opbrengst. Curatoren traden formeel op als opdrachtgever van de

makelaars, aangezien zij ook de verkopende partij zijn. Door de makelaars werd aan curatoren gerapporteerd en op instructie van curatoren gehandeld. Gegadigden konden hun bod beperken tot een of enkele opstalrechten. Per verkooptraject diende in elk geval een separaat bod te worden uitgebracht, maar deze biedingen mochten wel afhankelijk van elkaar worden gemaakt.

Verloop verkooptraject

Voor Verkooptraject I heeft makelaar 1 269 partijen aangeschreven en verzocht hun interesse in de genoemde plots kenbaar te maken. Van de 269 aangeschreven partijen hebben 56 partijen de NDA ondertekend. Deze 56 partijen is vervolgens een periode van twee weken gegund om tot een bod te komen. Na ommekomst van de periode van twee weken hadden acht partijen een concreet bod uitgebracht. De biedingen variëren tussen EUR 2.001.500 en EUR 17.500.000.

Voor Verkooptraject II heeft makelaar 2 184 partijen aangeschreven en verzocht hun interesse in PHW 44 kenbaar te maken. Van de 184 aangeschreven partijen hebben 23 partijen de NDA ondertekend. Deze 23 partijen is vervolgens een periode van twee weken gegund om tot een bod te komen. In dit kader is een dataroom opengesteld waarin relevante informatie was geüpload. Na ommekomst van de periode van twee weken hadden vijf partijen een concreet bod uitgebracht. De biedingen variëren tussen EUR 450.000 en EUR 2.500.000.

Taxatiewaarden

Curatoren hebben een gespecialiseerde taxateur verzocht een taxatierapport op te stellen van PHW 6-8, PHW 14 en PHW 39-50, onder andere op basis van 'as is' marktwaarde. Bij de 'as is' marktwaarde wordt uitgegaan van de situatie waarin het bestaande gebruik als kantoor wordt voortgezet. De getaxeerde marktwaarde (as is, where is) voor PHW 6-8, PHW 14 en PHW 39-50 is bepaald op een totaalbedrag van EUR 5.890.000 en de marktwaarde gebaseerd op het bijzondere uitgangspunt herontwikkeling op EUR 5.520.000.

Hypotheekhouder 2 had reeds voor faillissementsdatum van CP XL om een taxatierapport van PHW 44 verzocht en met curatoren gedeeld. Aangezien dit taxatierapport een redelijk recent waardepeildatum had (13 april 2023) hebben curatoren om redenen van kostenefficiëntie ervoor gekozen geen taxateur in te schakelen. Uit dit taxatierapport blijkt dat PHW 44 een getaxeerde marktwaarde van EUR 2.340.000 vertegenwoordigt.

Uitgevoerde transacties ten aanzien van het Paasheuvelweggebied

Curatoren zijn een transactie aangegaan met de hoogste bidder, die op alle posities (en dus in beide verkooptrajecten) een bod had uitgebracht. Het betreft een verkoop bij wege van onderhandse executie aan een derde:

1. een koopsom van EUR 17.500.000 voor PHW 6-8, PHW 14 en PHW 39-50. Dit bedrag is (minus de boedelbijdrage van EUR 255.000 (ex btw)) ten goede gekomen aan hypotheekhouder 1, als gevolg waarvan de openstaande schuld van de Certitudo-groep aan Hypotheekhouder 1 is verminderd.
2. een koopsom van EUR 2.950.000 voor PHW 44. Dit bedrag is (minus de boedelbijdrage van EUR 44.250 (ex btw)) ten goede gekomen aan hypotheekhouder 2, als gevolg waarvan de openstaande schuld van de Certitudo-groep aan hypotheekhouder 2 is verminderd.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

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

14-02-2024

 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.

14-02-2024

 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

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

14-02-2024

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Alle werkzaamheden op dit punt zijn afgerond.

14-02-2024

 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.

14-02-2024

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

- Inventarisatie onderhanden werk

14-02-2024

 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.

14-02-2024

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

- Inventarisatie andere activa.

14-02-2024
 1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Handelsdebiteuren	€ 11.764,00		
Betaalrekening	€ 89,00		
totaal	€ 11.853,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Gefailleerde heeft voor een bedrag van € 11.853,00 aan debiteuren.

14-02-2024
 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

- Inventarisatie aard en omvang debiteuren
- Incasso debiteuren

14-02-2024
 1

Voor zover er sprake is van debiteuren, incasso daarvan.

12-07-2024
 2

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Gefailleerde werd niet gefinancierd door een bank.

14-02-2024
 1

5.2 Leasecontracten

Curatoren zijn niet bekend met leasecontracten.

14-02-2024
 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Gefailleerde heeft tot zekerheid voor de nakoming van verplichtingen voortvloeiend uit een financiering verstrekt aan meerdere concernvennootschappen een eerste recht van hypotheek verstrekt aan Mount Street Mortgage Servicing Limited op het voortdurend recht van erfpacht van twee (2) percelen grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend Paasheuvelweg 39, 1105 BG Amsterdam en Paasheuvelweg 50, 1105 BJ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummers 347, groot drieduizend vierhonderdvijftig vierkante meter (3.450 m²) en 604, groot driehonderddrieëntwintig vierkante meter (323 m²) met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende opstallen.

14-02-2024



5.4 Separatistenpositie

De hiervoor omschreven hypotheekhouder is op grond van het hypotheekrecht separatist. Curatoren zijn in contact met deze separatist en streven ernaar passende afspraken te maken over de wijze van verkoop van de betrokken zaken.

14-02-2024



5.5 Eigendomsvoorbehoud

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

14-02-2024



5.6 Retentierechten

Curatoren zijn niet bekend met crediteuren die een retentierecht uitoefenen.

14-02-2024



5.7 Reclamerechten

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

14-02-2024



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.

14-02-2024



5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

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

14-02-2024



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:

14-02-2024



1

- 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.

14-02-2024



1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

N.v.t.

14-02-2024



1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Er is geen doorstart gemaakt.

14-02-2024



1

6.5 Verantwoording

N.v.t.

14-02-2024



1

6.6 Opbrengst

Toelichting

N.v.t.

14-02-2024



1

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

N.v.t.

14-02-2024

 1

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Alle werkzaamheden op dit punt zijn afgerond.

14-02-2024

 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.

14-02-2024

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

Property XXXIII is opgericht op 25 januari 2018.

14-02-2024

Boekjaar 2019: niet gedeponereerd

Boekjaar 2020: 03-01-2023 gedeponereerd

Boekjaar 2021: 24-01-2023 gedeponereerd

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

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

14-02-2024

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

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

14-02-2024

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

14-02-2024



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 Paulianus handelen

Toelichting

14-02-2024



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 paulianus handelen.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

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

14-02-2024



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



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

22-01-2025



7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

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

14-02-2024



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

14-02-2024



Toelichting

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

€ 0,00

12-07-2024



Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

Toelichting

22-01-2025



Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

€ 0,00

18-07-2025



Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 0,00

14-02-2024



Toelichting

Tot op heden heeft de belastingdienst geen vordering(en) aangemeld.

€ 454,00

12-07-2024



Toelichting

De vordering van de belastingdienst ziet op omzetbelasting.

€ 5.968,00

22-01-2025



Toelichting

De vordering van de belastingdienst heeft betrekking op omzet- en vennootschapsbelasting.

€ 8.725,00

18-07-2025



8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00

Toelichting

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

14-02-2024
 1

Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

12-07-2024
 2

Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

22-01-2025
 3

€ 0,00

Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

18-07-2025
 4

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 0,00

Toelichting

Tot op heden hebben zich geen andere crediteuren met een preferente vordering gemeld.

14-02-2024
 1

Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

12-07-2024
 2

Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

22-01-2025
 3

€ 0,00

Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

18-07-2025
 4

8.5 Aantal concurrente crediteuren

3

14-02-2024
 1

4

12-07-2024
 2

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 27.054,07

14-02-2024
 1

€ 27.652,12

12-07-2024
 2

Toelichting

22-01-2025
 3

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

Toelichting

18-07-2025
 4

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.

14-02-2024
 1

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

12-07-2024
 2

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

22-01-2025
 3

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

18-07-2025
 4

8.8 Werkzaamheden crediteuren

- Inventarisatie schuldenlast
- Correspondentie crediteuren

14-02-2024
 1

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

12-07-2024
 2

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

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

14-02-2024
 1

9.2 Aard procedures

N.v.t.

14-02-2024
 1

9.3 Stand procedures

N.v.t.

14-02-2024
 1

9.4 Werkzaamheden procedures

Alle werkzaamheden op dit punt zijn afgerond.

14-02-2024
 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.

14-02-2024
 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.

14-02-2024
 1

10.3 Indiening volgend verslag

1-1-2026

18-07-2025



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.

14-02-2024



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



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



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.

Bijlagen

Bijlagen