

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

Betreft

Verslagnummer	2
Datum verslag	12-07-2024
Insolventienummer	F.01/23/354
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000301862:F046
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 XVIII B.V.

12-02-2024



Op 13-11-2023 is Certitudo Property XVIII B.V. (hierna "Certitudo Property XVIII" 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").

Certitudo Property XVIII 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 XVIII B.V. (Certitudo Property XVIII)
Datum faillissement: 13-11-2023
Statutair gevestigd te: 's-Hertogenbosch
Bezoekadres: Hambakenwetering 8-E 5231DC 's-Hertogenbosch
KvK-nummer: 66931428
RSIN: 856757706
Datum oprichting: 27-09-2016
Geplaatst kapitaal: EUR 100
Bestuurder 1: Sultan Management B.V.
Bestuurder 2: Tauron B.V.

12-02-2024
1

Activiteiten onderneming

Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw en projectontwikkeling.

12-02-2024
1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2020	€ 0,00	€ 883.998,00	€ 7.426.730,00
2021	€ 0,00	€ -530.905,00	€ 7.517.418,00

Toelichting financiële gegevens

De hiervoor weergegeven financiële cijfers geven de enkelvoudige jaarcijfers van Certitudo Property XVIII 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

€ 48.338,66

Toelichting

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

12-07-2024
2

Verslagperiode

van

1-1-2024

t/m

30-6-2024

12-07-2024



Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	0 uur 1 min
2	0 uur 1 min
totaal	0 uur 2 min

Toelichting bestede uren

Voor de urenverantwoording wordt verwezen naar het verslag van CCG.

12-07-2024



1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Het bestuur van Certitudo Property XVIII 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



1.2 Lopende procedures

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

12-02-2024



1.3 Verzekeringen

Gefailleerde heeft voor zover Curatoren kunnen overzien geen verzekeringen afgesloten.

12-02-2024



1.4 Huur

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

12-02-2024



1.5 Oorzaak faillissement

Curatoren hebben op dit moment nog geen zicht op de oorzaak van het faillissement van Certitudo Property XVIII 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 13-11-2023 is uiteindelijk ook het faillissement van Certitudo Property XVIII uitgesproken.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

12-02-2024



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

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

12-02-2024



Alle medewerkers waren in dienst van een aantal facilitaire vennootschappen, Certitudo Property XVIII 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.

12-02-2024



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

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

Onroerend goed te Amsterdam			
-----------------------------	--	--	--

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

Toelichting onroerende zaken

Rechten van erfpacht rustende op de onroerende zaken met kadastrale aanduiding Weesperkarspel M 372 (Hettenheuvelweg 4 en 16, 1101 BN Amsterdam, Hallasteeg 2, 1101 DE Amsterdam, Himalayahof 1 D, 1101 DG Amsterdam).

12-02-2024

 1

In de afgelopen verslagperiode heeft een verkoop en levering plaatsgevonden van de posities (meer specifiek rechten van erfpacht) aan de Hettenheuvelweg 12-14 en de Hettenheuvelweg 16. Deze posities waren in eigendom van respectievelijk Certitudo Amsterdam City I B.V. en Certitudo Property XVIII B.V.

12-07-2024

 2

De koopsom voor de erfpachtrechten bedroeg EUR 11.400.000 en strekt in mindering op de vordering van de hypotheekhouder. Door de koper is voorts een boedelbijdrage voldaan van EUR 200.000 (exclusief btw).

In combinatie met de erfpachtrechten heeft de koper de projectdocumentatie en bijbehorende rechten ter zake deze ontwikkelposities overgenomen voor een koopsom van EUR 400.000. Deze projectdocumentatie behoort toe aan de boedel van de ontwikkelvennootschap Certitudo Project Development III B.V. (CPDIII), zodat ook de vergoeding aan de betreffende boedel toekomt. Tot slot is door de curatoren ten aanzien van de boedel van CPD III een goodwillvergoeding bedongen van EUR 700.000 in verband met de reeds afgegeven vergunningen. Voor de verkrijging daarvan zijn vanuit CPD III veel inspanningen verricht en kosten gemaakt. De koper voldoet daarnaast een vergoeding van EUR 700.000 aan de Gemeente Amsterdam in relatie tot de door CPD III verschuldigde leges. De Gemeente Amsterdam heeft afstand gedaan van de na ontvangst van de betaler door koper resterende vordering.

Er was geen ruimte om voorafgaand aan een eventuele transactie een verkoopproces te doorlopen waarin andere geïnteresseerde gelijkelijk konden deelnemen. Na zorgvuldig onderzoek, inclusief een taxatie, hebben de curatoren geconcludeerd dat een gecontroleerd verkooptraject per definitie niet tot een betere of vergelijkbare opbrengst zou kunnen leiden. Het uiteindelijke bod is na uitvoerige onderhandelingen tot stand gekomen en leidde evident tot de best mogelijke opbrengst. De afwegingen van de curatoren zijn zoals te doen gebruikelijk in alle transparantie met de rechter-commissaris gedeeld, zodat deze konden worden betrokken in de beoordeling van het toestemmingsverzoek.

De transactie is inmiddels volledig voltooid.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

12-02-2024

 1

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

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



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



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



3.9 Werkzaamheden andere activa

- Inventarisatie andere activa.

12-02-2024



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Rekening-courantverhoudingen binnen de groep	€ 249.794,00		
BTW Te vorderen hoog tarief (5B)	€ 293,00		
totaal	€ 250.087,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Gefailleerde heeft voor een bedrag van € 250.087,- aan debiteuren.

12-02-2024



4.2 Werkzaamheden debiteuren

- Inventarisatie aard en omvang debiteuren
- Incasso debiteuren

12-02-2024



Voor zover er sprake is van debiteuren, incasso daarvan.

12-07-2024



5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Gefailleerde werd niet gefinancierd door een bank.

12-02-2024



5.2 Leasecontracten

Curatoren zijn niet bekend met leasecontracten.

12-02-2024



5.3 Beschrijving zekerheden

Gefailleerde heeft zekerheid verschaft in de vorm een hypotheekrecht op haar erfpachtrecht, rustende op de onroerende zaak met kadastrale aanduiding Weesperkarspel M 372, ten gunste van Mount Street Mortgage Servicing Limited als hypotheekhouder (ingeschreven bedrag: € 55.750.000).

12-02-2024



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

n.v.t.

12-02-2024



1

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Alle werkzaamheden op dit punt zijn afgerond.

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:

12-02-2024



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.

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

12-02-2024



1

n.v.t.

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

12-02-2024



1

n.v.t.

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Alle werkzaamheden op dit punt zijn afgerond.

12-02-2024



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



7.2 Depot jaarrekeningen

Certitudo Property XVIII is opgericht op 27-09-2016.

12-02-2024

Boekjaar 2019: niet gedeponneerd

Boekjaar 2020: 03-01-2023 gedeponneerd

Boekjaar 2021: 03-01-2023 gedeponneerd



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

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

12-02-2024



7.4 Stortingsverplichting aandelen

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

12-02-2024



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

12-02-2024



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 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

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

 1

Toelichting

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

Toelichting

12-07-2024

 2

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 0,00

12-02-2024



1

Toelichting

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

Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

12-07-2024



2

8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00

12-02-2024



1

Toelichting

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

Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

12-07-2024



2

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 0,00

12-02-2024



1

Toelichting

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

Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

12-07-2024



2

8.5 Aantal concurrente crediteuren

2

12-02-2024



1

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 58.867,41

12-02-2024



1

Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

12-07-2024



2

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

■ Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

12-07-2024

 **2**

8.8 Werkzaamheden crediteuren

- Inventarisatie schuldenlast
- Correspondentie crediteuren

12-02-2024

 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.

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



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



10.3 Indiening volgend verslag

31-12-2024

12-07-2024



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



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.

Bijlagen